

343.0256
1 me
b er

**BEBERAPA ASPEK HUKUM PEMILIKAN SATUAN
RUMAH SUSUN PEKUNDEN DAN PENGATURAN
KEHIDUPAN PENGHUNINYA**



Tesis
Untuk memenuhi sebagai persyaratan
Mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Irma Imelda,SH
B4B000146

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*Sesungguhnya Bersama Kesulitan Ada Kemudahan”
(Alam Nasyrak 5-6)*

*Tesis ini kupersembahkan untuk;
Suamiku tercinta Mico, anakku Rifat,
Papa, Mama, adik-adikku Iffi dan
Gilang, serta Papa dan Mama Ali
Terima kasih atas dorongan, doa dan
pengertiannya sehingga penulis
dapat menyelesaikan tesisi ini.*

TESIS

BEBERAPA ASPEK HUKUM PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN DAN PENGATURAN KEHIDUPAN PENGHUNINYA

Disusun oleh:

Irma Imelda, SH
B4B000146

Menyetujui,
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama


H. Achmad Busro, SH Mhum

Pembimbing Kedua


Suradi, SH. MHum

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,


Prof. I.G.N Sugangga, SH

Pernyataan

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/ tidak di terbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang,

Irma Imelda, SH

DAFTAR ISI

	Halaman
JUDUL	i
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
DAFTAR ISI	v
 I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pembatasan Masalah	5
C. Perumusan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat Penelitian	6
 II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Kebijakan dan Program Pemerintah dalam	7
2.1.1. Strategi Pembangunan Perumahan	7
2.1.2. Usaha-usaha Pemerintah Mengatasi Masalah Perumahan	8
2.1.3. Proyek Peremajaan Kota dengan Pembangunan Rumah Susun..	11
2.2 Pengaturan Rumah Susun menurut UU No: 16 tahun 1985	
tentang Rumah Susun UU No. 16 Tahun 1985	17
2.2.1. Tanah Bagi Pembangunan Rumah Susun	19
2.2.2. Satuan Rumah Susun	33
2.2.3. Pengertian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	34

2.3	Pemilikan Satuan Rumah Susun	35
2.3.1.	Alas Hak yang Mendasari Hak Atas Rumah Susun	37
III. METODOLOGI PENELITIAN		
A.	Metode Pendekatan	43
B.	Spesifikasi Penelitian	44
C.	Metode Penentuan Sampel	44
D.	Teknik Pengumpulan Data	46
E.	Metode Analisa Data	47
IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		
4.1.	Sekilas Tentang Daerah Penelitian	48
4.1.1.	Lokasi Rumah Susun Pekunden	48
4.1.2.	Program Peremajaan Kota	49
4.1.3.	Pembagian Letak Bangunan Rumah Susun	57
4.2.	Cara Memperoleh Hak Kepemilikan Rumah Susun di Rumah Susun Pekunden Semarang.....	61
4.3.	Peningkatan Hak Atas Tanah Terhadap Tanah di Rumah Susun Pekunden	72
4.4.	Jaminan Hukum Yang Diperoleh Warga Rumah Susun Pekunden Sehubungan Dengan Pemilikan Satuan Rumah Susun	73
4.5.	Pengaturan Kehidupan Para Penghuni di Rumah Susun Pekunden	74
V PENUTUP		
5.1.	Kesimpulan.....	81
5.2.	Saran	82
Lampiran-lampiran		

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas hidayat Allah SWT yang dengan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.

Tesis ini di diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan syarat guna menyelesaikan Program Studi Strata II Program Kenotariatan pada Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penyelesaian Tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Eko Budiharjo, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. I. G. N. Sugangga .SH, Selaku ketua Program Notariat Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H Achmad Busro, SH. MH, Selaku Pembimbing Pertama sekaligus Penguji.
4. Bapak Suradi, SH .MH, Selaku Pembimbing Kedua sekaligus Penguji.
5. Bapak R. Suharto, SH. MH , Selaku Penguji.
6. Bapak Ery Agus Priyono, SH. Msi, Selaku Penguji.
7. Ibu Suatni Soekisman Selaku Ketua Paguyuban Rumah Susun Pekunden.
8. Bapak Ir. Tata Pradana, Selaku Kepala Dinas Tata Kota & Pemukiman Kota Semarang.
9. Bapak Kuswidargo, selaku Kabag Pensertifikatan BPN Prop DT II Semarang.
10. Sahabatku tercinta Aryani (Thank's berat atas bantuannya).

Penulis menyadari bahwa penyusunan Tesis ini masih banyak kekurangan, sehingga masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu kepada Pembaca sudilah kiranya memberikan saran dan kritik yang bersifat membangun demi kebaikan Tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tesis ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta berguna bagi pembaca. Wasalam.

Semarang, December '2002

PENULIS

ABSTRAKSI

Berdasarkan UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, guna pemanfaatan lahan perkotaan yang semakin padat maka dibangunlah rumah susun di perkampungan padat di Pekunden. Dengan dibangun rumah susun Pekunden maka timbul berbagai masalah yang perlu untuk diteliti.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan) dan data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Untuk spesifikasi penelitian dipergunakan deskriptif analitis yang bertujuan untuk memaparkan segala sesuatu yang berkaitan dengan cara pemilikan satuan rumah susun di Pekunden, dari hasil penelitian maka diperoleh bahwa:

Lahan yang digunakan bagi pembangunan rumah susun adalah lahan milik Pemda dengan tanah Hak Pengelolaan yang selanjutnya dapat ditingkatkan menjadi tanah dengan Hak Guna Bangunan dengan cara pengajuan oleh Pemda kepada Badan Pertanahan yang kemudian akan diproses pensertifikatan atas satuan rumah susunnya, sedangkan sebagai alat bukti dan jaminan hukum bagi para penghuni rumah susun maka oleh Badan Pertanahan akan dikeluarkan Sertifikat tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Mengenai pengaturan kehidupan para penghuni rumah susun pekunden diatur secara jelas dengan akta yang dibuat dihadapan notaris yang setiap tahunnya dilaporkan oleh ketua perhimpunan Paguyuban rumah Susun Pekunden kepada Pihak Pemda.

Kegiatan pensertifikatan yang terjadi pada Rumah Susun Pekunden sampai dengan saat ini belum berjalan sebagaimana mestinya diakibatkan kendala-kendala di lapangan yang tidak sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku, yang salah satunya adalah tidak tersediannya dana bagi Pemda guna membiayai pensertifikatan.

ABSTRACT

According to the Regulation number 16 year of 1985 about Flat (Poorhouse), in order to make use of urban affairs area that are getting more densely, so that are built the flat in the densely settlement at Pekunden. The built of Pekunden's flat brings about many problems that are needed to research.

This research uses juridical empirical method approach that is supported by primary data (the result from research in the field) and secondary data that are obtained by examining the regulation number 16 year of 1985 about the flat. For the specification research is used descriptive analytical that is used to explain anything that connecting with the way of flat possession at Pekunden. From the result showed that :

Area that is used for constructing the flat is the Local Government's area with Management Right of Land that will become HGB (The Use of Building Right) through proposing by Local Government to the Land Institution and then will be process of certification of the flat, meanwhile as a material evidence and Law Guarantee for the owner of the flat so Land Institution will issue the Land Certificate ownership of the land certificate of the flat.

About organizing of life the owner is clearly state in the official document that will be made in front of the notary public that is reported every years by the leader of the faction of Community Organization of Pekunden's Flat to the Local Government.

The activities of certification that are held in the Pekunden's Flat did not run well yet until right now. It was caused by obstacles in the field that did not appropriate with the rules that were in effect. One of them was not available of fund for the Local Government to pay out the certification process.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka mewujudkan salah satu tujuan nasional yaitu memajukan kesejahteraan umum, maka banyak dilakukan pembangunan baik dari segi fisik maupun nonfisik di segala bidang. Pembangunan dilaksanakan di seluruh wilayah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah. Pembangunan yang dilaksanakan di daerah dimaksudkan agar pemerataan lebih cepat terbentuk. Dalam beberapa tahun ini, perhatian pembangunan terhadap masalah perumahan semakin besar. Hal ini disebabkan pemerintah menyadari bahwa *“setiap pertambahan penduduk menghendaki pertambahan perumahan.”*¹

Ketidak seimbangan antara laju pertumbuhan penduduk dengan laju pertambahan perumahan, jelas akan membawa keresahan dalam kehidupan masyarakat, karena rumah merupakan salah satu kebutuhan utama manusia setelah sandang dan pangan.

Pemerintah juga menyadari bahwa masalah perumahan merupakan masalah yang bermata rantai. Baik buruknya kondisi pemukiman yang telah ada, pertambahan penduduk yang sangat pesat, kebutuhan penduduk akan perumahan yang sangat mendesak dalam jumlah besar, tingginya harga tanah, rendahnya daya beli sebagian masyarakat menjadi perhatian bagi pemerintah. Di negara yang sedang membangun perumahan yang baik akan meningkatkan

¹ Departemen Penerangan RI, Repelita III, Bab XV, hal 345

kesehatan dan produktivitas kerja yang kedua-duanya sangat penting dalam rangka peningkatan kualitas kehidupan pembangunan ekonomi.²

Namun perumahan yang dimaksud pemerintah bukanlah perumahan yang asal jadi saja, melainkan rumah yang menjamin kesehatan dan kesejahteraan keluarga dengan harga yang terjangkau oleh rakyat banyak.

Kepadatan penduduk umumnya berada di kota, karena kota senantiasa hidup dan berkembang. Kota dapat hidup dan berkembang oleh karena adanya faktor perkembangan penduduk berikut peningkatan berbagai kegiatan lainnya, yang selanjutnya akan menuntut lebih meningkatnya kehidupan sosial dan perekonomian bagi kota tersebut.

Yang perlu dipikirkan bagi perkembangan penduduk kota adalah dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tempat bekerja dan fasilitas-fasilitas lainnya untuk menunjang kelancaran kehidupan kota. Kebutuhan tempat tinggal dalam hal ini perumahan dirasakan semakin perlu untuk ditingkatkan penyediaannya, karena pertambahan penduduk yang dari tahun ke tahun semakin meningkat serta guna peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga terjangkau oleh daya beli masyarakat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah. Persoalan perumahan yang semakin pokok di perkotaan akan menimbulkan kerawanan-kerawanan kota yang bilamana penanggulangannya terlambat dan tidak tepat, akan menimbulkan ketegangan-ketegangan sosial yang akan berakibat tidak menguntungkan bagi tata kehidupan kota.

² Sarjono, "Tinjauan Terhadap Faktor-Faktor Utama Dalam Pembangunan Rakyat" Prisma No 6 tahun 1976, hal 12.

Dalam rangka peningkatan kesejahteraan rakyat di samping penyediaan pangan dan sandang pada tingkat harga yang wajar maka pengadaan rumah dan prasarana lingkungan perlu pula mendapat perhatian.

Hadirnya rumah susun dalam kehidupan masyarakat kita agaknya adalah suatu proses. Ditinjau dari pesatnya perkembangan laju pertumbuhan penduduk, terbatasnya tanah bagi perumahan, serta pemerataan kesejahteraan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah dan juga tidak kalah pentingnya adalah pengelolaan serta efisiensinya sendiri. Dengan pola rumah susun lokasi perkampungan yang makan banyak tempat sampai puluhan hektar dapat disederhanakan menjadi beberapa hektar saja.

Salah satunya adalah Pembangunan Rumah Susun Pekunden yang terletak di kecamatan Semarang Tengah, merupakan rumah susun yang pertama di Semarang. Dibangun pada tahun 1991 melalui proyek Peremajaan Kota. Masih banyaknya permasalahan yang timbul, yang sampai dengan saat ini belum dapat terselesaikan seperti jaminan hukum bagi para penghuni yang sampai dengan saat ini belum juga diperoleh, banyak terjadinya penjualan satuan rumah susun yang dilakukan di bawah tangan, merupakan salah satu permasalahan yang terjadi di dalamnya, hal inilah yang melatar belakangi penelitian ini.

Rumah susun bukan hanya sekedar rumah-rumah yang disusun begitu saja, tetapi membutuhkan sistem serta sarana yang harus dapat menunjang agar mekanisme orang-orang di dalamnya bisa berfungsi baik.

Agar sistem dapat berjalan dengan baik maka diperlukan pengaturan-pengaturannya antara lain mengenai :

1. Kepemilikan rumah susun, sebagaimana diatur dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang menyatakan bahwa, satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak serta hal milik atas satuan rumah susun adalah hak milik yang bersifat perorangan atau terpisah.
2. Jaminan hukum bagi pemilik rumah susun, dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemilik satuan rumah susun, maka diperlukan alat bukti yang kuat, berupa "sertifikat hak milik atas satuan rumah susun" sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomer 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomer 4 Tahun 1988 tentang rumah susun.
3. Mengenai kehidupan para penghuninya diatur dalam Pasal 62 – 70 Peraturan Pemerintah Nomer 4 Tahun 1988 tentang rumah susun yang mengatur bahwa perhimpunan penghuni oleh peraturan perundang-undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum yang susunan organisasi, hak, dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya, sehingga dapat bertindak keluar dan ke dalam atas nama perhimpunan penghuni dan pemilik dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan rumah susun.

4. Perolehan tanah bagi pembangunan rumah susun tersebut. Pada Pasal 7 Undang-Undang Nomer 16 Tahun 1985 menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, dan hak pengelolaan yang diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah / pemerintah daerah.
5. Serta mengenai pengaturan-pengaturan yang mengarah pada sistem dan mekanisme rumah susun.

B. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian mengenai beberapa aspek hukum pemilikan rumah susun dan pengaturan kehidupan penghuninya penulis membatasi permasalahan sekitar proses pelaksanaan pemilikan rumah susun dalam prakteknya serta pengaturan kehidupan penghuninya. Mengenai pelaksanaan pemilikan rumah susun agar tidak terlalu luas penulis mengambil satu obyek yaitu **Rumah Susun Pekunden di Kecamatan Semarang Tengah**.

Hal ini disebabkan karena Rumah Susun Pekunden merupakan rumah susun yang pertama di Semarang serta masih banyaknya masalah yang timbul pada rumah susun tersebut yang sampai dengan saat ini belum juga dapat diselesaikan seperti: ketidak jelasan jaminan hukum yang diperoleh warga Rumah Susun Pekunden, status hak dan kewajiban para warganya dan masih banyak lagi permasalahan yang timbul pada Rumah Susun Pekunden tersebut.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal tersebut di atas maka permasalahan yang diajukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1). Apakah yang menjadi alas hak bagi para penghuni Rumah Susun tersebut?
- 2) Apakah dapat dimungkinkan untuk peningkatan hak atas tanah terhadap tanah yang di atasnya berdiri satuan Rumah Susun?
- 3). Jaminan hukum apa yang diperoleh warga Rumah Susun Pekunden sehubungan dengan pemilikan satuan rumah susun tersebut serta bagaimanakah pengaturan kehidupan para penghuninya?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apa yang menjadi alas hak bagi para penghuni di Rumah Susun Pekunden.
2. Untuk mengetahui apakah dimungkinkan untuk terjadinya peningkatan hak atas tanah terhadap tanah yang di atasnya berdiri satuan rumah susun.
3. Untuk mengetahui tentang jaminan hak yang dapat diperoleh bagi para pemilik satuan Rumah Susun Pekunden serta agar dapat mengetahui lebih jelas tentang pengaturan kehidupan para penghuninya.

E. Manfaat Penelitian

- Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan peraturan di bidang agraria.

- Bagi masyarakat agar masyarakat lebih memahami tentang bagaimanakah cara pemilikan atas satuan rumah susun serta bagaimana pengaturan kehidupan di rumah susun.
- Bagi hubungan akademis, yaitu supaya penelitian ini dapat bermanfaat bagi bahan ilmu pengetahuan hukum perdata khususnya hukum agraria.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kebijakan dan Program Pemerintah dalam Penyediaan Rumah Rakyat

2.1.1. Strategi Pembangunan Perumahan

Pembangunan perumahan yang merupakan salah satu kebutuhan lahiriah/materiil seharusnya seimbang dengan pemenuhan kebutuhan rohaniah/spirituiil, sehingga dapat dikatakan bahwa pembangunan nasional dilaksanakan dalam rangka pembangunan manusia seutuhnya.

Dalam hal ini pembangunan perumahan, terutama yang mendapat bantuan pemerintah tetap mempunyai sasaran untuk membantu golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah contohnya yakni dengan pembangunan rumah susun.

Pemerintah menyadari bahwa kemampuan penduduk yang terbagi atas berbagai golongan dengan tingkat penghasilan yang berbeda, hanya masyarakat yang berpenghasilan tinggi saja yang mampu untuk membeli atau membangun rumah sendiri.

Usaha pemerintah terutama ditujukan untuk membantu mereka yang memiliki penghasilan rendah atau sedang. Sedangkan bagi mereka yang berpenghasilan tinggi diharapkan akan dapat dilayani oleh para pengusaha swasta. Untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah pemerintah akan membangun proyek-proyek "*Sites and Service*", yakni proyek-proyek penyediaan lahan bagi lingkungan perumahan. Proyek ini

bertujuan untuk menyediakan tanah matang dalam bentuk kavling lengkap dengan fasilitas yang minim, seperti saluran pembuangan, jalan dan air bersih.

Pola pembangunan seperti yang diuraikan di atas apabila dilakukan secara kaku, dapat menimbulkan masalah-masalah sosial karena dapat mengarah pada terjadinya lingkungan-lingkungan eksklusif yakni lingkungan bagi orang-orang yang mampu karena memiliki penghasilan yang tinggi dan orang-orang yang berpenghasilan sedang. Namun kemungkinan ini dapat dikurangi dengan adanya kewajiban bagi para pengusaha, pembangunan untuk membangun rumah-rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sedang dalam proyek-proyeknya, perlu pula menyediakan rumah-rumah bagi orang-orang yang memiliki penghasilan cukup disamping membangun bagi mereka yang berpenghasilan rendah.

2.1.2. Usaha-usaha Pemerintah Mengatasi Masalah Perumahan

Sehubungan dengan peran rumah yang begitu utama bagi pertumbuhan seseorang maka pembangunan perumahan yang harganya terjangkau bagi masyarakat banyak akan terus ditingkatkan, walaupun pada dasarnya pembangunan perumahan rakyat sebetulnya bukan hanya merupakan tanggung jawab masyarakat akan tetapi masyarakat dan pemerintah, di mana penyelenggaraan, bimbingan serta pemberian fasilitas bantuan dan perangsang lainnya dapat menimbulkan iklim pembangunan yang lebih menggairahkan.

Tugas dan kewajiban pemerintah di bidang perumahan adalah :

- a. Menyusun serta melaksanakan program yang terintegrasi dengan tujuan yang mengarah pada terciptanya kondisi sosial masyarakat yang memiliki kesanggupan di bidang pembangunan fisik perumahan dengan menggunakan prinsip-prinsip masyarakat (*community development*) dan menolong diri sendiri.
- b. Mengadakan kerja sama dengan badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan baik yang dikelola pemerintah maupun swasta.³

Sedangkan arah dan tujuan pemerintah di bidang perumahan meliputi :

- a. Pembangunan perumahan oleh pemerintah dilakukan secara langsung atau tidak langsung dengan sistem yang teratur dan berencana yang pada hakekatnya diarahkan pada pembangunan manusia seutuhnya baik dalam arti jasmani maupun dalam arti rohani.
- b. Terciptanya kondisi sosial masyarakat yang memiliki kesanggupan, kemauan, untuk mengadakan, mengatur dan mengarahkan serta meningkatkan kegiatan-kegiatan yang dapat melibatkan seluruh warga masyarakat secara terpadu, berkesinambungan dan mantap di bidang perumahan.⁴

³ Prof. DR. A.P. Perlindungan, SH. "Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun", hal 30

⁴ Aries. Senat Hutagalung, SH MLI, Condominium dan Permasalahannya, hal 15

Untuk menunjang pembangunan perumahan pemerintah meningkatkan produksi bahan-bahan bangunan murah yang memenuhi syarat sesuai dengan pengarahannya dalam GBHN. Dengan demikian kegiatan pembangunan perumahan sekaligus akan memperluas kesempatan kerja. Kebijakan lainnya yang menunjang adalah dengan dibentuknya suatu sistem kelembagaan yang menunjang peningkatan pembangunan perumahan rakyat.

Mengenai masalah-masalah kebijaksanaan perumahan nasional diserahkan pada sebuah badan yang dinamakan Badan Kebijakan Perumahan Nasional (BKPN). Badan ini bertugas membantu presiden dalam merumuskan kebijaksanaan dan petunjuk-petunjuk pelaksanaan di bidang pembinaan dan pengembangan perumahan serta mengkoordinasikan dan mengawasi pelaksanaan dan penyelenggaraan oleh departemen-departemen, lembaga-lembaga pemerintah Non Departemen dan instansi-instansi maupun badan-badan khusus lainnya yang ditempatkan untuk itu.

Pembangunan perumahan tidak saja diusahakan oleh perusahaan swasta akan tetapi juga diusahakan oleh pemerintah yaitu perusahaan umum nasional.

Dari segi harga agar terjangkau maka pemecahannya yakni melalui teknik pembangunan rumah susun, sedangkan dari segi pembayaran agar dapat terjangkau dilaksanakan melalui pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) yang kemudian diangsur dalam jangka panjang (maksimum 20 tahun) dan dikenakan bunga rendah yakni 5 sampai 7 % /tahun.

Program pembangunan perumahan sederhana merupakan peningkatan dari program *sites and service*. Dalam program di atas maka kavling-kavling tersebut dibangun di atas rumah-rumah lengkap dengan kualitas sesuai yang sesuai dengan kemampuan masyarakat yang menjadi sasaran. Golongan masyarakat yang menjadi sasaran adalah golongan berpenghasilan sedang, dengan penghasilan sedikit lebih tinggi dari pada penghasilan mereka yang menjadi sasaran *sites and service*. Kedua jenis program ini dalam praktek dapat digabung pelaksanaannya dalam suatu proyek.

2.1.3. Proyek Peremajaan Kota dengan Pembangunan Rumah Susun

Dalam beberapa dasawarsa terakhir ini beberapa kota di Jawa telah menjadi tempat yang menarik penduduk daerah lain dengan berbagai kepentingan dan alasan untuk menetap dan bertempat tinggal di kota-kota besar.

Pesatnya urbanisasi penduduk ke Kota seperti terlihat dengan adanya pertambahan penduduk secara cepat, merupakan gejala umum di negara-negara berkembang. Adapun yang merupakan sebab timbulnya urbanisasi tersebut antara lain menyempitnya lapangan kerja di desa, meningkatnya kemampuan membaca dan menulis serta keinginan merantau guna mencari pengalaman.

Namun urbanisasi itu sendiri dapat menimbulkan masalah yang kompleks, misalnya tanah yang tersedia telah sangat langka sedangkan harga tanah untuk perumahan semakin meningkat.

Timbul gejala harga tanah berbanding terbalik dengan jarak letak tanah di pusat kota. Makin dekat letak tanah dengan pusat kota, makin rendah harga tanah. Sehingga orang-orang yang miskin semakin terdesak keluar kota.

Gejala ini merupakan kepincangan sosial dalam arti yang mampu justru lebih banyak menikmati segala fasilitas kota dengan segala keuntungannya. Sebaliknya si miskin tinggal jauh di luar kota dengan fasilitas umum yang seadanya.

Keadaan sebaliknya justru timbul kemudian manakala hidup di pusat kota tidak lagi menyenangkan lagi karena masalah-masalah kebisingan, polusi dan lain-lain, sehingga si kaya yang bertempat tinggal di kota berangsur-angsur pindah keluar kota atau pinggiran kota untuk menikmati hidup dalam suasana yang lebih tenang, udara yang lebih bersih dan segar dengan rumah yang besar dan halaman yang luas.

Selain mengakibatkan pelebaran kota, jumlah penduduk yang padat di pusat kota merupakan penyebab tumbuhnya daerah kumuh (*Slum Area*) atau daerah perkampungan miskin di kota. Perkampungan dicerminkan dengan kondisi perumahan yang sangat menyedihkan, seperti sanitasi buruk, tingkat sosial ekonomi yang rendah dan seolah-olah terpisah dari derap kemajuan kota.

Hal ini disebabkan karena pengaruh latar belakang dari penduduknya yang mempunyai penghasilan yang rendah dan tingkat pendidikan yang juga rendah, maka mereka harus puas dengan hanya

mendiami perkampungan yang miskin karena daerah itulah yang relatif dapat dicapai oleh kemajuan ekonominya. Daerah yang didiami ini semakin lama semakin padat penduduknya dan akibatnya membawa perubahan penting bagi kondisi kampung. Kondisi kampung yang semakin buruk karena tidak dapat melayani kebutuhan penduduk secara layak.

Dari situasi ini dapat diambil kesimpulan yang negatif bahwa urbanisasi atau perpindahan penduduk dari desa ke kota, mengakibatkan permasalahan yang sulit bagi penyediaan tanah dan perumahan sehingga para pendatang tersebut memenuhi kampung-kampung yang akhirnya merubah kondisi kampung tadi menjadi kampung-kampung yang miskin.

Pertambahan penduduk yang pesat berarti pula meningkatnya kebutuhan perumahan. Sedangkan di lain pihak usaha pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut terhambat oleh kenyataan rendahnya kemampuan ekonomi sebagian besar masyarakat dan tingginya biaya pembangunan perumahan. Kesukaran lainnya adalah keterbatasan tanah untuk perumahan. Ini disebabkan karena kota yang dikatakan sebagai pusat perdagangan, perkantoran, perindustrian, membutuhkan tanah untuk pelaksanaan kegiatan-kegiatan tersebut. Oleh karena itu dicari penanggulangan masalah perumahan tersebut.

Menghadapi laju pertumbuhan penduduk dan kepadatan yang tinggi serta defisit perumahan yang mengkhawatirkan maka pembangunan rumah susun merupakan salah satu usaha pemecahan yang obyektif hal ini dikarenakan semakin dirasakannya harga tanah di daerah perkotaan yang

semakin meningkat dan luas tanah yang tersedia juga semakin terbatas untuk lingkungan perumahan yang memenuhi syarat, maka usaha pemerintah dalam memecahkan masalah perumahan di perkotaan adalah dengan membangun “rumah susun” atau “*walk-up flat*”.

Lokasi perumahan rumah susun dikaitkan dengan program peremajaan kota. Peremajaan kota itu sendiri ialah menata kembali pemukiman di perkotaan yang sebelumnya merupakan perkampungan padat (slum area) menjadi lingkungan pemukiman baru yang sehat, teratur dan tertib.

Pemukiman kumuh (*SLUM AREA*) adalah: *lingkungan pemukiman penduduk yang kualitas lingkungannya rendah yang biasanya merupakan kampung-kampung tradisional.*

Pemukiman liar (*SQUATER*) adalah : *Pembangunan liar dalam kawasan pemukiman kota yang biasanya terdapat lingkungan perumahan kumuh pada tempat-tempat pinggiran kota.*⁵

Program untuk mengantisipasi kawasan slum ini adalah dengan melakukan improvement atau peningkatan mutu kawasan sehingga dapat menjadi kawasan pemukiman yang sehat dan mendukung aktivitas kota.

Dalam kawasan pemukiman kumuh yang statusnya legal ini biasanya berupa perkampungan-perkampungan tua yang masyarakatnya sebagian besar status sosialnya menengah ke bawah.

⁵ Kebijakan Perumahan & Pemukiman di Perkotaan, Kotamadya Daerah Tingkat II, Semarang, hal 20 (Pemda Kotamadya DT II Semarang 1996)

Peremajaan yaitu dengan membongkar sebagian atau seluruh yang berada di atas tanah negara dan kemudian di tempat yang sama dibangun prasarana dan fasilitas rumah susun serta bangunan-bangunan lain sesuai dengan rencana tata ruang kota yang bersangkutan. Dengan peremajaan tersebut maka meningkatnya kehidupan dan penghuni pemukiman kumuh terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan memperoleh perumahan yang layak dalam pemukiman yang sehat dan teratur.

Dengan demikian mendorong penggunaan tanah yang lebih efisien dengan pembangunan rumah susun, dan penghuni yang diremajakan tersebut ditampung kembali di rumah susun hasil peremajaan kota ataupun di lokasi lain yang berdekatan dengan program peremajaan kota dengan fasilitas memberikan kredit atau sewa.

Program peremajaan kota ini dilakukan dengan merombak pemukiman secara total daerah-daerah yang perkampungan yang padat penduduknya tersebut dengan cara menggusur bangunan-bangunan yang ada dan meratakannya dengan tanah sehingga tanahnya dapat digunakan untuk areal tempat berdirinya bangunan baru yang lebih banyak menampung warga masyarakat. Bangunan baru tersebut dibangun secara vertikal dalam arti berbentuk rumah susun.

Rumah susun, adalah bangunan yang terdiri dari beberapa lantai ke atas yang dapat menampung lebih banyak penghuni karena tersedia lebih banyak ruangan/bagian dari rumah susun yang dapat dipergunakan secara terpisah dan dapat dimiliki secara individual.

Selain lebih banyak menampung warga masyarakat, rumah susun juga memungkinkan diadakannya areal kosong untuk dipergunakan sebagai ruang pertemuan warga/penghuni rumah susun. Kebutuhan akan udara segar amat diperlukan bagi warga perkotaan apalagi bagi mereka yang hidup di perkotaan. Ruang terbuka yang ditumbuhi penghijau merupakan paru-paru bagi lingkungan pemukiman tersebut.

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan bagi setiap warga masyarakat yang diusahakan oleh pemerintah akan dapat dicapai dengan pembangunan rumah susun. Rumah yang merupakan kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan, harus terpenuhi secara memadai dalam arti dapat menampung seluruh anggota keluarga. Pada akhirnya ketenteraman dari warga masyarakat dapat mengurangi kerawanan-kerawanan sosial yang mungkin timbul pada masyarakat perkotaan heterogen, keras dan individual.

Dengan diadakan rumah susun melalui peremajaan kota maka dapat terbentuk kehidupan yang tertib dan teratur yang dapat meningkatkan disiplin masyarakat.

Demikian kiranya peremajaan kota di mana merupakan alternatif yang diambil dalam rangka penyediaan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan di daerah perkotaan serta dapat terbentuk kehidupan yang tertib dan teratur sehingga dapat meningkatkan disiplin masyarakat.

Hal ini cukup memberi petunjuk bahwa pemerintah benar-benar menaruh perhatian terhadap masalah peningkatan taraf hidup warganya

termasuk mereka yang berada di perkotaan atau kota-kota besar lainnya di seluruh Indonesia di masa mendatang.

2.2. Pengaturan Rumah Susun Menurut UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Rumah Susun adalah *bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan apa yang disebut; "bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama."*(Pasal 1 huruf ke 1 Undang-undang No 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun).

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas yang juga dalam hal ini dengan memperhatikan kelestarian sumberdaya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Hak milik atas satuan rumah susun atau SRS itu disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bersifat perorangan dan terpisah. HMSRS yang bersangkutan meliputi juga hak pemilikan bersama atas apa yang disebut dengan *bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama* yang kesemuanya merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan

dengan pemilikan SRS yang bersangkutan. Ketentuan tersebut tidak berarti bahwa Hukum Tanah Nasional meninggalkan *asas pemisahan horisontal* dan menggantinya dengan *asas accessie vertikal* yang dipergunakan dalam Hukum Barat, justru sebaliknya merupakan penerapan asas Hukum Adat pada fenomena modern.⁶

Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian tersebut, hal ini dikarenakan hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horisontal, yaitu asas Hukum adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional kita, di mana setiap benda berwujud dan tujuannya dapat dipergunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri dapat menjadi obyek pemilikan pribadi.

Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan: dibebani hak tanggungan, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan, maupun hak pakai atas tanah negara.

Adapun persyaratan bagi pembangunan rumah susun haruslah memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan dalam Pasal 6 UURS jo. PP No 4 Th 1988 tentang Rumah Susun.

Dalam penjelasan Pasal 6 UURS, persyaratan teknis antara lain mengatur mengenai:

⁶ Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, " Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya", hal 336

1. Ruang
2. Struktur, Komponen dan bahan bangunan.
3. Kelengkapan rumah susun.
4. Satuan Rumah susun.
5. Bagian dan benda bersama.
6. Kepadatan dan tata letak bangunan.
7. Prasarana dan fasilitas lingkungan.

Sedangkan persyaratan administratif yang dimaksud adalah mengenai:

1. Izin lokasi (SP3L & SIPPT)
2. Advice planning
3. Izin Mendirikan bangunan (IMB)
4. Izin layak huni
5. Sertifikat tanahnya.

Berdasarkan persyaratan administrasi tersebut maka pembangunan rumah susun dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah. Pertama- tama adalh izin mendirikan bangunan (IMB). Dalam Pasal 30 PP No 4 tahun 1988 tercantum berbagai syarat yang harus dicantumkan pada permohonan tersebut:

1. Sertifikat Hak atas Tanah
2. Fatwa peruntukan tanah
3. Rencana tata letak bangunan
4. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dari satuan rumah susun.
5. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya.

6. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
7. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

2.2.1. TANAH BAGI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Berdasarkan pada ketentuan rumah susun, maka yang dimaksud dengan **tanah bersama** adalah; “sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan” (Pasal 1 ayat 6 UU No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun).

Menurut Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang No 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Pakai yang diberikan oleh Negara serta
4. Hak Pengelolaan.

Khusus bagi tanah dengan Hak Pengelolaan ada kewajiban untuk menyelesaikan lebih dahulu pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan tersebut, sebelum diperbolehkan menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan.

Tanah tersebut bukan milik para pemilik satuan rumah susun yang ada di lantai dasar, melainkan seperti halnya “**bagian bersama**” di mana juga merupakan milik bersama dari semua pemilik satuan rumah susun dalam bangunan rumah susun yang bersangkutan.

HMSRS termasuk obyek pendaftaran menurut PP 10/1961 dan PP 24/97. Untuk tiap HMSRS diterbitkan satu sertifikat yang disebut sertifikat HMSRS sebagaimana diatur dalam **Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4/1989 (Uraian 137 c/2 dan 139 B).**

Sertifikat HMSRS tersebut selain merupakan alat bukti pemilik SRS-nya sekaligus merupakan alat bukti pemilikan SRS-nya dan sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama.⁷

Bangunan-bangunan gedung bertingkat yang terdiri atas bagian-bagian yang dapat dihuni atau digunakan secara pribadi, terpisah satu dengan yang lain di bidang hukum tidak menimbulkan masalah, jika penguasaannya berdasarkan atas hubungan sewa. Hak dan kewajiban para penyewa masing-masing dan pemilik bangunan, hubungan antara para penyewa, pengelolaan bagian-bagian gedung dan pengoperasian peralatan-peralatan yang dipergunakan bersama kesemuanya diatur dalam perjanjian sewa menyewa yang bersangkutan.

Sayangnya UU No. 4/92 tentang perumahan yang selanjutnya disebut UUP ini tidak mengantisipasi apa yang sudah diatur oleh UUPA pada Pasal 37 UUPA, yaitu kemungkinan terjadinya suatu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik, dan dari ketentuan pasal 44 UUPA, yang menyebutkan bahwa seseorang atau badan usaha mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain

⁷ Ibid, hal 36

untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa.

Berdasarkan pasal 50 PP No 4 tahun 1988 menyatakan bahwa Hak Milik atas satuan rumah susun hapus karena :

1. Hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Tanah dan bangunannya musnah.
3. Terpenuhinya syarat batal.
4. Pelepasan hak secara suka rela.

Sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah yang bersangkutan, di mana Rumah susun tersebut berdiri, maka sebelum berakhir, pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 25 UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, mengatur bahwa manakala pembangunan lingkungan siap bangun yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah melalui Konsolidasi tanah dengan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Pematangan tanah
- b. Penataan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah
- c. Penyediaan prasarana lingkungan
- d. Pengadaan tanah untuk sarana lingkungan

Menurut **Prof. Boedi Harsono, SH** dalam undang-undang rumah susun secara tegas dimungkinkan pemilik bagian-bagian gedung yang secara individual dalam bentuk Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

(HMSRS), sedang bagian-bagian lainnya yang dimiliki secara bersama, demikian juga tanahnya menjadi milik bersama yang tidak terpisahkan dari semua pemilik satuan rumah susun yang masing-masing merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan.

Tanah hak yang digunakan tergantung pada status hukum penyelenggara pembangunan kepada siapa satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan akan dibangun.

Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah susun yaitu:

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, seperti :

- a. Badan-badan Koperasi
- b. Koperasi Pertanian
- c. Badan-badan Keagamaan
- d. Badan-badan Sosial

Kesemuanya dengan catatan ditunjuk oleh pemerintah setelah mendengar Menteri yang mempunyai yurisdiksi atas badan-badan tersebut di atas. Mengingat bahwa pemilikan rumah susun dan pemilikan satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah di atas mana rumah susun didirikan, maka

satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah dengan tanah hak milik hanya terbatas pemilikannya pada perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963 tersebut.

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.

Subyek hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah dengan hak guna bangunan paling tepat untuk pembangunan rumah susun, karena :

- a. Hak Guna Bangunan berjangka waktu relatif lama.
- b. Hak Guna Bangunan adalah hak yang terkuat dan dapat digunakan sebagai agunan berupa Hipotik yang merupakan hak agunan yang paling aman.
- c. Dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, baik yang bermodal nasional, campuran maupun yang bermodal asing.

3. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara dan tanah milik orang lain

yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah.

Yang mempunyai hak atas tanah hak pakai :

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia.
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak pakai atas tanah negara diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, sedangkan hak pakai di atas hak milik dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui. Hak Pakai juga dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

4. Hak Pengelolaan Tanah

Untuk pengelolaan tanah adalah hak yang berisikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri
- c. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya dengan ketentuan

bahwa pemberi hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang tanah .

- d. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri
- e. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu, dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberi hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Hak Pengelolaan atas tanah negara diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah/pemerintah daerah.

Apabila rumah susun dibangun di atas tanah dengan hak pengelolaan maka penyelenggaraan pembangunan dapat menentukan batas status tanah yang bersangkutan.⁸

Pemberian status hak guna bangunan harus sudah selesai sebelum satuan rumah susun dijual (PP No. 4 Tahun 1988, pasal 38). Persyaratan ini dimaksudkan untuk melindungi para pembeli satuan rumah susun.

Di dalam peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun banyak terdapat pasal yang menunjukkan asumsi bahwa; pihak yang memiliki tanah tempat rumah susun tersebut dibangun adalah pihak penyelenggara pembangunan, namun keadaan tidak selalu demikian adanya Maksudnya bahwa menurut ketentuan yang berlaku warga yang merupakan penduduk asli yang tinggal di kawasan kumuh rumah susun tersebut dibangun

⁸ Ibid, hal 17

dianggap sebagai pihak penyelenggara, mereka bersedia melepaskan tanahnya untuk dijadikan kawasan rumah susun.

Tanah merupakan unsur utama dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang layak, adil dan merata serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Pancasila.

Tata cara dalam memperoleh tanah, baik untuk kepentingan umum, usaha maupun pribadi tergantung pada hal-hal berikut :

1. Status tanah yang diperlukan
2. Status hukum pihak yang memerlukan, peruntukan dan penggunaan tanah yang diperlukan.
3. Ada atau tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya.

Tanah yang tersedia dapat berstatus :

1. Tanah negara yaitu tanah yang masih langsung dikuasai oleh negara.
2. Tanah ulayat masyarakat hukum adat.
3. Tanah hak, yaitu tanah yang sudah dihaki dengan salah satu hak, yaitu milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan.

Dari uraian tersebut di atas maka perolehan tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah negara, perolehan haknya melalui Proses permohonan dan pemberian hak atas tanah oleh Pemerintah.
2. Apabila tanahnya berstatus tanah ulayat, maka caranya yakni dengan meminta kesediaan penguasa masyarakat hukum adat yang

bersangkutan untuk melepaskan hak ulayatnya, dengan memberi ganti rugi terhadap tanaman rakyat yang ada di atasnya.

3. Dan apabila tanahnya berstatus tanah hak, maka cara perolehannya yakni tergantung pada ada tidaknya kesediaan yang memiliki tanah untuk menyelenggarakan pembangunan kepada yang memerlukan, dengan kemungkinan :
 - a. Apabila ada kesediaan secara suka rela maka ditempuh dengan jalan:
 - Acara pemindahan hak, misalnya jual-beli, tukar menukar atau hibah, yaitu jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai subyek hak tanah yang dipindahkan itu.
 - Acara pembebasan tanah, diikuti dengan permohonan hak yang baru yang sesuai, jika pihak yang memerlukan syarat sebagai subyek Hak atas tanah yang bersangkutan.
 - b. Jika tidak ada kesediaan untuk menyerahkan secara suka rela dan apabila syarat-syaratnya terpenuhi maka ditempuh dengan jalan pencabutan hak untuk Kepentingan umum sebagai cara pengambilan tanah secara paksa.⁹

Atas dasar persetujuan bersama antara pemilik tanah dan pihak yang memerlukannya, perbuatan hukum tentang pemindahan hak atas tanah yang diatur dalam PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah maka dilakukan dihadapan PPAT untuk kemudian didaftarkan di kantor

⁹ Aries. S. Hutagalung, SH, MLI, Condominium dan Permasalahannya, Hal 19

Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat. Hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak yang memerlukan yang harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang berpindah padanya. Jika tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak maka harus digunakan acara pembebasan tanah. Pembebasan tanah oleh pihak swasta pada dasarnya harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi yang berdasarkan pada asas musyawarah.

Peran penyelenggara pembangunan sangat penting berkenaan dengan pembangunan. Pemilikan, penghuni serta pengelolaan rumah susun. Di dalam peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun banyak terdapat pasal yang menunjuk pada asumsi bahwa, pihak yang memiliki tanah tempat rumah susun tersebut dibangun adalah sama dengan pihak penyelenggara pembangunan. Namun keadaan tidak selalu demikian adanya. Maksudnya bahwa menurut ketentuan yang berlaku warga yang merupakan penduduk asli yang tinggal di kawasan rumah susun tersebut dibangun dianggap sebagai pihak penyelenggara, mereka bersedia melepaskan tanahnya untuk menjadikan kawasan rumah susun.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban umum dalam pembangunan dan pemilikannya, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dikuasai berdasarkan hak-hak tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hubungan ini maka tanah yang akan digunakan untuk pembangunan dan pemukiman dapat berfungsi sebagai :

1. Bagian yang tak terpisahkan dari bangunan rumah.
2. Lokasi pemukiman.

Tanah merupakan unsur utama dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang layak, adil dan merata serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.

Lokasi pemukiman tanah yang telah dipersiapkan sebagai lokasi rumah susun harus sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata ruang daerah, di mana tanah yang berdaya guna dan berhasil guna, dapat mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang dalam lingkungan yang sehat.

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman serta untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu dilakukan penataan atas tanah serta pemanfaatannya, betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Untuk hal ini perlu adanya arahan untuk mengefisienkan penggunaan tanah perumahan.

Status hukum dari pihak yang memerlukan tanah akan menentukan cara yang akan digunakan, oleh karena terkait dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai subyek hak atas tanah :

1. Bagi instansi pemerintah yang oleh UUPA hanya dimungkinkan mempunyai tanah dengan hak pakai atau hak pengelolaan, perolehan tanahnya dilakukan dengan pelepasan hak. Bagi perusahaan, baik Badan Usaha Milik Negara (BUMN), maupun perusahaan swasta

dapat mempunyai tanah dengan hak guna bangunan, hak pakai atau dalam hal tanah digunakan untuk usaha perkebunan dan sejenisnya dapat dipunyai dengan hak guna usaha.¹⁰

Dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan semula dikenal adanya pembebasan tanah untuk keperluan pemerintah dan pembebasan tanah untuk keperluan swasta, yang pada dasarnya sama-sama harus didasarkan pada ketentuan musyawarah, dan pengawasan pelaksanaannya dilakukan oleh Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II.

Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau dengan cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pada dasarnya dikenal 2 jenis pengadaan tanah, yaitu :

1. Pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah

Menurut ketentuan yang baru (Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 tentang Tata Cara Pembebasan Tanah) pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangat selektif dan dilaksanakan melalui panitia pengadaan tanah yakni hanya pengadaan tanah oleh instansi pemerintah, sepanjang proyeknya akan dimiliki sendiri dan tidak adanya unsur mencari keuntungan. Dengan demikian pengadaan tanah oleh BUMN/BUMD yang semula dilakukan oleh panitia,

¹⁰ Ibid, hal 19

berdasarkan ketentuan yang baru tidak lagi melalui panitia. Sedangkan masalah lain yang perlu diperhatikan adalah apabila semula besarnya ganti rugi dapat mengacu pada harga dasar yang ditetapkan oleh panitia harga dasar, sekarang mengacu pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

2. Pengadaan tanah untuk keperluan swasta

Semula pembebasan tanah untuk kepentingan swasta dapat dilakukan secara langsung atau melalui Panitia Pembebasan Tanah sesuai dengan ketentuan Permendagri No. 15 Tahun 1975, di mana swasta dapat melakukan pembebasan tanah melalui panitia apabila tanah yang dipergunakan untuk menunjang kepentingan masyarakat.¹¹

Tata cara penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk kepentingan pembangunan pada umumnya bukan khusus untuk pembangunan rumah susun tetapi juga untuk kepentingan lain misalnya untuk jalan umum, rumah sakit, terminal, sekolah dan lain-lain.

Ada pemerintah daerah yang melengkapi dengan ketentuan-ketentuan khusus sesuai dengan situasi dan kebutuhan daerah yang bersangkutan.

Secara garis besarnya rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada. Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya

¹¹ Ibid, hal 20

dengan baik, saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan limbah Kota.

Mengenai rumah susun telah diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985) yang diundangkan tanggal 31 Desember 1985 dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988.

Sedangkan menurut pasal 32 UU Perumahan dan Permukiman penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan dengan:

1. Penggunaan tanah yang langsung dikuasai oleh negara
2. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah
3. Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagian besar pembangunan di segala bidang memerlukan tanah, baik sebagai tempat untuk membangun maupun sebagai faktor produksi, yang pengadaan dan pemanfaatannya dengan berwawasan lingkungan, antara lain dilakukan dengan penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah. Pada lokasi-lokasi tertentu penataan kembali tersebut akan efisien bila dilaksanakan melalui konsolidasi tanah.

Konsolidasi tanah adalah; kebijaksanaan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan untuk meningkatkan kualitas pembangunan dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

2.2.2. Satuan Rumah Susun (SRS)

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 menentukan yang dimaksud dengan satuan rumah susun adalah: "*Rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum*".

Sedangkan menurut pasal 8 UU No. 16 Tahun 1985 satuan rumah susun dapat dimiliki perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagaimana pemegang hak atas tanah.

Untuk setiap satuan rumah susun wajib dimintakan sertifikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun ini terdiri dari ; salinan buku tanah dan surat ukur tanah bersama, gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki, pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas tanah bersama, benda bersama dan tanah bersama. Satuan Rumah Susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari.

Surat tanda bukti hak yang diterbitkan berupa sertifikat hak tanah yang dipunyai bersama dengan penunjukan secara khusus bagian yang dimiliki secara individual oleh pemegang sertifikat. Di mana ada sertifikat induk yang ditahan/ disimpan di kantor pertanahan dan ada sertifikat pemilikan bersama tanahnya yang masing-masing menunjuk pada bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi.

Satuan Rumah Susun dapat berada pada permukaan tanah, sebagian di bawah atau sebagian di atas permukaan tanah yang merupakan definisi, volume ruang tertentu yang telah direncanakan.

2.2.3. Pengertian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun disebut HM atas SRS (HMSRS) yang bersifat perorangan atau terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS) dapat bersifat perorangan dan terpisah, dalam arti bahwa bagian-bagian bersama seperti koridor, tangga, ruang untuk umum, tidak dapat dimiliki atau dihaki sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan

Selain pemilikan atas Satuan Rumah Susun tertentu, HMSRS yang bersangkutan meliputi juga hak pemilikan bersama atas apa yang disebut "*bagian bersama*", "*tanah bersama*", dan *benda bersama*".

Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.

Bagi mereka yang memperoleh satuan rumah susun berarti menjadi pemegang hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS). Maka jika tanah

bersama yang bersangkutan berstatus hak milik yang boleh membelinya terbatas pada perseorangan warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang dimungkinkan menguasai tanah dengan hak milik. Sedangkan bila berstatus hak guna bangunan selain warga negara Indonesia terbuka juga bagi badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat membeli satuan Rumah susun tersebut.

Bagi orang asing yang berkedudukan, dalam arti bertempat tinggal di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia terbuka kemungkinan untuk membeli dan menjadi pemilik satuan rumah susun, jika tanah yang bersangkutan berstatus hak pakai.

Dan jika tanah bersamanya berstatus hak milik atau hak guna bangunan, mereka hanya mungkin menggunakan suatu satuan rumah susun atas dasar sewa dari pemilik satuan rumah susun yang menjadi pemegang hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS).

2.3. PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Membeli SRS berarti menjadi pemegang HMSRS, selain itu meliputi juga pemilikan secara individual SRS yang dibelinya. Maka dengan sendirinya pembeli SRS harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah-bersama tersebut. Jika tanah bersama yang bersangkutan berstatus Hak Milik maka yang boleh membeli terbatas pada perorangan warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang dimungkinkan menguasai tanah dengan hak milik. Sedangkan apabila berstatus Hak Guna Bangunan selain para warga

negara Indonesia terbuka juga bagi badan-badan hukum Indonesia yaitu yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia untuk membeli dan memilikinya. Sedangkan bagi orang asing yang berkedudukan dalam arti bertempat tinggal di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia terbuka kemungkinan untuk membeli dan menjadi pemilik SRS jika tanah yang bersangkutan berstatus Hak Pakai. Jika tanah bersamanya berstatus tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan mereka hanya mungkin menggunakan SRS atas dasar sewa dari Para Pengelola Rumah Susun (PPRS) yang masih menjadi pemegang HMSRS atau pihak lain pemilik SRS yang bersangkutan.

Penjualan/pembelian SRS wajib dilakukan dihadapan PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Jual-beli tersebut diikuti dengan pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan.

Bangunan-bangunan gedung bertingkat yang terdiri atas bagian-bagian yang dapat dihuni atau digunakan secara pribadi, terpisah satu dengan yang lain di bidang hukum tidak menimbulkan masalah, jika penguasaannya berdasarkan atas hubungan sewa. Hak dan kewajiban para penyewa masing-masing dan pemilik bangunan, hubungan antara para penyewa, pengelolaan bagian-bagian gedung dan pengoperasian peralatan-peralatan yang dipergunakan bersama kesemuanya diatur dalam perjanjian sewa menyewa yang bersangkutan.

2.3.1. ALAS HAK YANG MENDASARI HAK ATAS RUMAH SUSUN

Guna mengalihkan hak milik atas Satuan Rumah Susun dengan cara penyerahan, dan di dalam hukum perdata yang dimaksud dengan “Penyerahan/Levering” adalah penyerahan suatu kebendaan oleh eigenar atau atas namanya kepada orang lain sehingga orang lain itu memperoleh hak eigendom atas benda tersebut.

Di dalam hukum perdata dikenal dua jenis penyerahan yaitu :

a). Penyerahan nyata

Penyerahan bertujuan untuk memberikan penikmatan dan kekuasaan atas suatu kebendaan sehingga orang yang menyerahkan dapat melakukan keputusan dan perbuatan kepada yang menerima kekuasaan yang nyata atas bendanya.

Dalam hal ini Pemda Tingkat II Semarang menyerahkan rumah susun yang telah dibangun kepada warga Pekunden.

b). Penyerahan yuridis

Sedangkan penyerahan yuridis untuk benda tidak bergerak yakni dengan balik nama dalam daftar umum yaitu dengan pensertifikatan atas masing-masing Satuan Rumah Susun.

Untuk pemindahan/pengalihan itu harus ada :

- Penyerahan
- Penyerahan tersebut harus berdasar satu alat hak yaitu memindahtangankan hak eigendom atas kebendaan yang bersangkutan.
- Penyerahan tersebut harus dilakukan oleh orang yang berhak terhadap kebendaan yang diserahkan.

Pada penyerahan ada 2 pihak yang bertindak yaitu pihak yang menyerahkan dan pihak yang menerima.

Antara kedua pihak itu harus ada persetujuan yaitu persetujuan untuk memindahtangankan hak kebendaan di pihak yang satu kepada pihak yang lain dan tiap-tiap persetujuan yang menciptakan, mengatur atau membatalkan hak merupakan perjanjian (dalam arti luas).

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian pada umumnya adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pada pasal 1320 diatur untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Satu hal
4. Satu sebab yang halal

Selain peraturan-peraturan dan Hukum Adat yang dikemukakan di atas, di dalam menghadapi dan menyelesaikan kasus-kasus konkrit sudah barang tentu terdapatnya perjanjian-perjanjian yang diadakan bagi para pihak, seperti di dalam melaksanakan jual-beli SRS dan lain sebagainya yang juga merupakan hukum bagi hubungan konkrit yang bersangkutan yang menurut Pasal 1338 menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara syah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (KUHPdt pasal 1338).

Khusus di bidang Hukum Tanah, dalam hal ini ada pembatasannya yaitu sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar. atau bertentangan dengan ketentuan UUPA. Misalnya tidak boleh diadakan perjanjian yang mengandung unsur pemerasan, karena akan melanggar atau bertentangan dengan Pasal 10 dan 11 Undang-undang No 5/ 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), juga secara tegas dikemukakan dalam Pasal 43 ayat 3 UUPA dengan kata-kata: Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Atau seorang pemilik tanah yang memberikan Hak Guna Bangunan kepada pihak lain dengan jangka waktu melampaui 30 tahun akan melanggar ketentuan.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang di hadapi dalam melakukan penelitian.¹²

Menurut Sutrisno Hadi penelitian/research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.¹³

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarah yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkan metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis.

Sedangkan empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.¹⁴

¹² Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1984, hal 6

¹³ Sutrisno Hadi, Metode Research Jilid I, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, hal 4.

¹⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia Jakarta, 1990, hal 36.

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah: pendekatan yuridis empiris yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan) dan data skunder.

Pendekatan yuridis yaitu melihat hukum hanya sebagai *law in book*, yakni dalam mengadakan pendekatan, prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku dipergunakan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi obyek penelitian.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris, yaitu suatu pendekatan yang timbul dari pola berpikir dalam masyarakat dan kemudian diperoleh suatu kebenaran yang harus dibuktikan melalui pengalaman secara nyata di dalam masyarakat.¹⁵

Adapun data sekunder diperoleh dengan mengkaji UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun, sedangkan data primer diperoleh melalui wawancara dengan para penghuni Rumah Susun Pekunden serta dengan mempelajari dan menelaah pelaksanaan peraturan-peraturan yang berkaitan di lapangan/dalam praktek seperti Peraturan daerah Kotamadya DT II Semarang Nomor 9 tahun 1996 tentang Rumah Susun di Kotamadya DT II Semarang dan Peraturan tentang Kebijakan Perumahan dan Pemukiman di Kotamadya DT II Semarang.

¹⁵ Ibid, hal 36.

B. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dilakukan dengan maksud memaparkan, menggambarkan atau mengungkap secara sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan cara pemilikan satuan rumah susun di Pekunden serta pengaturan kehidupan bersama antara penghuni rumah susun tersebut. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir peneliti akan menyimpulkannya, di mana seringkali hal-hal yang diatur di dalam ketentuan mengenai pemilikan satuan rumah susun berbeda jauh antara teori dengan prakteknya, hal ini seringkali yang menjadi masalah bagi pemerintah dan merupakan salah satu faktor penghambat di dalam sistem kepemilikan satuan rumah susun khususnya yang terjadi pada rumah susun Pekunden tersebut.

Sedangkan salah satu keuntungan yang dapat kita tarik dari hal tersebut adalah di mana ketentuan-ketentuan yang berlaku di dalam sistem pemilikan rumah susun ternyata tidak sama seperti yang kita bayangkan, di mana peraturan yang berlaku dapat kita jadikan sebagai pedoman di dalam membeli rumah susun.

C. Metode Penentuan Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian maupun unit yang akan diteliti.

Populasi dalam penelitian ini adalah Pemilik Rumah Susun Pekunden yang terdiri atas 120 unit satuan rumah susun beserta para pengelola rumah susun, dalam hal ini para pengurus Paguyuban.

Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka seringkali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu maka akan diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar mengenai obyek yang akan diteliti. Dalam Penelitian ini Penelitian terhadap contoh dari populasi tersebut yang dinyatakan berlaku bagi seluruh populasi di mana populasi mempunyai ciri-ciri dan sifat karakteristik yang sama.

Sifat-sifat dan karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama dalam populasi diantaranya adalah:

1. Kebanyakan mereka adalah penduduk asli yang bermukim di sekitar kawasan Rumah susun Pekunden atau mereka yang terkena proyek pelebaran jalan.
2. Merupakan golongan masyarakat dengan tingkat pendapatan rendah

Sedangkan pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan Purposive Sampling, yaitu teknik pengambilan sampel dengan bertujuan mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu yakni agar menjamin bahwa unsur-unsur yang hendak diteliti masuk ke dalam sampel yang ditariknya.

Cara pengambilan sampel tersebut karena penulis berpendapat bahwa dengan mengambil sampel saja, dalam hal ini penulis meminta keterangan

dan informasi dari ketua Paguyuban Rumah susun Pekunden serta pejabat Pemda yang mengurus masalah pembangunan Rumah Susun tersebut, maka penulis beranggapan bahwa hal tersebut sudah cukup mewakili untuk informasi yang diperlukan bagi penulis.

Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian adalah :

1. Beberapa penghuni Rumah Susun Pekunden
2. Kepala Dinas Perumahan dan Tata Kota Pemda TK II Semarang
3. Ketua Paguyuban Rumah Susun Pekunden
4. Badan Pertanahan Nasional Semarang

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara obyektif, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara sebagai berikut:

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/ pengamatan, interview/wawancara, questioner/ angket. Sedangkan data primer dalam penelitian ini menggunakan cara:

- Wawancara/Interview:

Wawancara merupakan proses tanya jawab secara lisan antara penulis dengan Responden, sehingga informasi diperoleh dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang bersangkutan, yaitu:

- 1) Para penghuni Rumah Susun Pekunden
- 2) Pemerintah Daerah tingkat II Kotamadya Semarang
- 3) Ketua Paguyuban Rumah Susun Pekunden Kotamadya Semarang
- 4) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Semarang.

2. Data Sekunder

Yakni data yang diperlukan untuk melengkapi data primer.

Dalam pengumpulan data ini data sekunder dilakukan dengan mempelajari peraturan perundangan yang berkaitan, dokumen-dokumen yang ada, literatur-literatur dan karangan ilmiah. Dalam hal ini khususnya Undang-undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun serta Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

E. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif, sebab cara ini menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta keadaan yang nyata dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dalam pengolahan data ini maka yang pertama kali dilakukan adalah melakukan editing terhadap semua data yang masuk baik ini merupakan data primer atau data sekunder. Editing adalah memeriksa atau meneliti data yang diperoleh untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.¹⁶

Kemudian data primer dan data sekunder yang sudah terkumpul tersebut disajikan dalam bentuk data yang bersifat deskriptif, karena dari hasil penelitian ini hanya menggambarkan keadaan obyek yang menjadi pokok permasalahan tanpa disertai maksud pengambilan kesimpulan yang bersifat umum.

¹⁶ Rony Hanitijo Soemitro, Op Cit, hal 64

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Sekilas Tentang Daerah Penelitian

Peneliti melakukan observasi ke lapangan yang tujuannya adalah untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang daerah yang akan diteliti dengan melakukan wawancara terhadap para responden untuk memperoleh data tentang hal yang berkaitan dengan penelitian. Adapun data tersebut adalah mengenai :

4.1.1. Lokasi Rumah Susun Pekunden

Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang terletak antara $6,50^{\circ}$ – $7,10^{\circ}$ Lintang Selatan dan garis $109,35^{\circ}$ – $110,50^{\circ}$ Bujur Timur. Dengan luas wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang adalah $373,63 \text{ km}^2$ yang mempunyai ciri khas yaitu pegunungan dan kota pantai. Dengan sebagian penduduk mempunyai mata pencaharian jenis jasa dan buruh industri dan sebagian besar bertempat tinggal di pusat kota sehingga cenderung menjadi kota yang padat.¹⁷

Untuk mengantisipasi hal tersebut maka pada tanggal 6 Pebruari 1990 diusulkan oleh Pimpinan Bagian Proyek Pengembangan Perumahan dan Pembinaan Rumah Sewa (PPRS) Jawa Tengah kepada Bapak Walikota Semarang tentang Pembangunan Rumah Susun Sewa di kawasan Pekunden Semarang. Sebelum dibangun rumah susun di daerah Pekunden yang terletak di kota ini pada awalnya merupakan suatu pemukiman yang padat. Tujuan utama pembangunan rumah susun Pekunden ini adalah

untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat khususnya dalam penyediaan perumahan yang layak huni dan terjangkau dengan menggunakan Konsep Urban Renewal (peremajaan pemukiman).

4.1.2. Program Peremajaan Kota

Pembangunan perumahan dan pemukiman diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat, serta menciptakan suasana kerukunan hidup dalam keluarga dan kesetiakawanan sosial di masyarakat.

Selain itu pemerintah telah berusaha dengan berbagai cara untuk mencukupi kebutuhan perumahan yang dari tahun ke tahun semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang pesat. Strategi dan kebijaksanaan pemerintah di bidang perumahan dan pemukiman pada hakekatnya menyelenggarakan kegiatan untuk menciptakan kondisi yang dapat mendorong peran aktif masyarakat dalam menyelenggarakan pembangunan. Kebijakan perumahan yang semula pada “pengadaan atau penyediaan” yang lebih banyak diselenggarakan oleh pemerintah sebagai provider (pihak yang menyediakan), secara bertahap bergeser pada “penanganan oleh masyarakat” dengan pemerintah sebagai enabler (sebagai pihak yang memberikan kesempatan). Dengan demikian masyarakat yang didudukkan sebagai obyek secara bertahap akan beralih menjadi subyek yang berperan aktif dalam pembangunan perumahan dan pemukiman.

¹⁷ Kebijakan Perumahan dan Pemukiman di Perkotaan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Pemda Tingkat II Semarang Th 1996), hal 12.

Dalam usaha menanggulangi masalah perumahan, pemerintah telah merencanakan program perumahan nasional yang melibatkan berbagai instansi. Salah satu program yang khusus diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota besar adalah program perbaikan kampung. Titik berat program tersebut ialah memperbaiki dan menyediakan kebutuhan akan sarana dan prasarana lingkungan demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat di daerah perkampungan di kota.

Program ini sudah terbukti berhasil, tidak saja dalam meningkatkan keadaan fisik daerah perkampungan melainkan juga dalam meningkatkan kehidupan sosial ekonomi para penghuni.

Pengalaman menunjukkan bahwa terdapat cukup banyak kampung yang telah terlalu padat dan berjejal-jejal penduduknya, sehingga menyebabkan kondisi fisiknya menjadi parah. Dalam situasi seperti ini, program perbaikan kampung ternyata tidak akan membuahkan hasil yang diharapkan bahkan sering sama sekali tidak dapat dilaksanakan.

Untuk daerah-daerah kampung semacam ini, sejak beberapa tahun yang lalu pemerintah mulai merintis program peremajaan kota. Dalam program tersebut seluruh lingkungan yang bersangkutan dirombak untuk diperbaiki dan ditata kembali menjadi lingkungan yang lengkap dengan sarana dan prasarana yang diperlukan. Program peremajaan kota, seperti halnya program perbaikan kampung, sekali-kali tidak bertujuan mengusir para penghuni kampung yang bersangkutan, yang sebagian besar adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah. Mereka justru diharapkan dapat bersedia dan tetap tinggal dan berusaha di lingkungan yang telah diremajakan tersebut.

Seperti halnya yang dilakukan pada program peremajaan kota untuk kawasan Pekunden ini, pemerintah melakukan kebijaksanaan dengan cara “Membangun tanpa menggusur (No Displacement)”, sebab apabila lingkungan pemukiman kumuh tersebut memiliki kohesi sosial-ekonomi, sosial-fisik yang khas dan kuat, maka proses pemukiman diharapkan tidak dilakukan penggusuran masyarakat baik secara langsung (displacement) maupun tidak langsung atau bertahap (proses jentifikasi)¹⁸. Karena apabila penduduk suatu di suatu daerah pemukiman kumuh dilakukan penggusuran maka harus ada suatu kebijaksanaan yang jelas mengenai bentuk penanganan yang ditentukan berdasarkan kesepakatan oleh masyarakat.

Di lain pihak mengingat harga tanah di kota cenderung sangat tinggi dan agar prasarana dan sarana yang diperlukan dapat disediakan secara maksimal dalam lokasi yang terbatas, maka perlu disediakan pendekatan dengan membangun rumah-rumah secara vertikal ke atas atau yang sekarang dikenal dengan rumah susun.

Terdapat beberapa prinsip dan aplikasi dalam peremajaan pemukiman kumuh di Kelurahan Pekunden, antara lain :

1. Pembangunan pemukiman bertumpu pada masyarakat

Partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan berupa keterlibatan masyarakat yang terkena proyek rumah susun Pekunden dalam setiap tahap pembangunan proyek.

2. Pembangunan tanpa menggusur

¹⁸ Kebijakan Perumahan dan Pemukiman di Perkotaan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Pemda TK II Semarang 1996)

Penghuni daerah Pekunden memiliki kohesi sosial, ekonomi, sosial-ekonomi fisik yang kuat dalam pelaksanaannya tidak dilakukan relokasi baik secara langsung maupun tidak langsung. Secara moral penggusuran akan mengakibatkan masyarakat yang berpenghasilan rendah tergusur dari sumber penghidupan mereka yang ada di pusat kota.

3. Preservasi dan Pengembangan Sosial Ekonomi

Kegiatan ini diarahkan untuk menemukan potensi-potensi dan kapasitas yang dimiliki oleh masyarakat setempat. Misalnya dengan penggunaan lantai dasar rumah susun untuk kegiatan perekonomian dan gedung pertemuan untuk sosialisasi dengan sesama penghuni.

4. Peningkatan Standar Hidup

Perencanaan yang dilakukan adalah dengan memasukkan program-program infrastruktur untuk meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman. Kegiatan yang dilakukan adalah dengan pelaksanaan Normalisasi Kali Semarang.

Lingkungan rumah susun Pekunden adalah proyek peremajaan kota yang bertujuan memukimkan kembali penghuni di tempat asal yang telah diremajakan.

Rumah Susun Pekunden mulai dibangun pada tahun 1991 dan selesai pada tahun 1992 yang merupakan rumah susun yang pertama berada di Semarang yang diresmikan oleh Presiden Suharto. Pengembangan rumah susun tersebut melalui IV tahap pembentukan mulai berdirinya rumah susun sampai dengan dibentuknya Paguyuban

Perkampungan Rumah Susun Pekunden (PPRSP) dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 1990 mengenai Peremajaan Pemukiman Kumuh untuk Daerah Perkotaan di Atas Tanah Negara, yakni:

1. Pra Pembangunan Rumah Susun, meliputi :
 - a. Penyuluhan dari Ketua BAPPEDA Kodia Semarang
 - b. Menghimpun tanggapan masyarakat yang terkena proyek
 - c. Pengukuran tanah dan bangunan lokasi proyek
 - d. Tatap muka dengan tim satgas Rumah Susun Kodya Semarang
 - e. Penandatanganan gambar rumah/tanah lokasi proyek
 - f. Surat kesepakatan warga lokasi proyek
 - g. Jadwal melaksanakan pembongkaran tanah
2. Pencanaan Pembangunan Rumah Susun Pekunden :
 - a. Menyerahkan uang pondokan sementara selama 1 tahun
 - b. Pelaksanaan pembongkaran rumah masing-masing
 - c. Usaha pemanfaatan lantai dasar sebagai tempat usaha
 - d. Penyuluhan tata cara tinggal di rumah susun
 - e. Pembagian rumah kepada yang berhak
3. Pemukiman Kembali di Rumah Susun
 - a. Pembagian kunci rumah kepada yang berhak
 - b. Pelaksanaan peresmian rumah susun
4. Pembentukan Paguyuban Perkampungan Rumah Susun
 - a. Menetapkan program kerja
 - b. Menyusun Peraturan tata tertib penghuni rumah susun

c. Menyusun AD/ART Rumah Susun Pekunden

Bagi sebagian besar masyarakat yang tinggal di lingkungan kampung hidup bertetangga secara vertikal belum terbiasa, akan tetapi sekitar 74 kepala keluarga asal lingkungan Pekunden bersedia dimukimkan kembali ke tempat asal mereka, dan hal ini merupakan lembaran baru dalam kehidupan mereka dengan tinggal dalam susun empat.

Kelompok ini tampaknya menyadari untuk masyarakat kota besar, hidup dalam rumah susun merupakan alternatif yang semakin harus diterima dan dijalani.

Mengingat proyek ini merupakan proyek peremajaan kota yang pertama di Semarang, maka jumlah kepala keluarga yang menempati rumah susun tersebut sudah merupakan jumlah yang menggembirakan. Apalagi bila disimak selanjutnya, bahwa sebanyak 14 keluarga lainnya bersedia tinggal di dalam lingkungan perumahan sederhana yang dibangun. Selain yang disebutkan di atas, lingkungan rumah susun Pekunden adalah proyek peremajaan kota yang bertujuan memukimkan kembali penghuni di tempat asal yang telah diremajakan. Sambil menunggu penyelesaian pembangunan rumah susun tersebut, para penghuni yang bersedia untuk kembali, diberikan uang kontrak selama satu tahun.

Kemudian langkah-langkah yang dilakukan pemerintah selanjutnya adalah mengadakan penyuluhan kepada para penduduk tentang program peremajaan kota tersebut. Setelah mengadakan penyuluhan maka pada masyarakat tersebut diharapkan akan timbul kesadaran akan tujuan yang

hendak dicapai sehingga mereka bersedia untuk menyediakan tanahnya untuk diremajakan. Atas dasar itulah maka dapat dilaksanakan pembebasan tanah berikut ganti ruginya :

Kemudian warga lokasi rumah susun mengajukan persetujuan dengan catatan :

1. Setuju bila ganti rugi memadai, yakni diberikan uang untuk mengontrak selama setahun.
2. Selama pembangunan mereka tidak ditelantarkan.
3. Sistem ganti rugi tidak terlalu merugikan warga dan setelah rumah susun tersebut jadi, maka mereka mendapatkan prioritas utama.
4. Pelaksanaan secara manusiawi dan melalui pendekatan.
5. Fasilitas rumah susun dilengkapi dengan; tempat bermain, aula, taman dan sebagainya.
6. Penempatan penghuni disesuaikan dengan sebelum dibangunnya rumah susun.

Dari jumlah 74 kepala keluarga kemudian bertambah menjadi 88 kepala keluarga, sisanya merupakan warga yang tinggal mengontrak di sekitar lingkungan rumah susun tersebut atau warga yang terkena dampak proyek jalan raya.

Dari keadaan ini dapat disimpulkan bahwa dengan semakin banyaknya warga masyarakat yang ditampung dalam lingkungan peremajaan kota tersebut maka program ini dapat dikatakan cukup berhasil. Karena mereka yang tinggal pada daerah "slum" tersebut adalah rata-rata berpenghasilan tidak tetap sehingga dengan adanya program

peremajaan kota mereka ditingkatkan kualitas hidupnya melalui pemenuhan kebutuhan perumahan yang memadai.

Setelah pembebasan tanah selesai dilakukan ternyata banyak yang berminat pada saat pembangunan tersebut selesai dilaksanakan, yang kemudian diresmikan oleh Bapak Presiden RI pada tanggal 24 Oktober 1992. Kepada bekas penduduk asli yang tinggal pada rumah susun Pekunden dapat ditemui pada lantai 2. Sehingga para pengontrol atau penyewa menempati lantai 3 dan 4, sedangkan lantai dasar dipergunakan sebagai pasar dan pertokoan yang berjumlah 36 kios. Kepada mereka diberi kesempatan untuk memiliki cara mula-mula menitipkan uang muka dalam jumlah tertentu yang dihitung berdasarkan kompensasi yang berasal dari rumah sebelumnya.

Dengan selesainya 108 unit hunian rumah susun empat, dalam 5 blok bangunan berganda, maka pada bulan September 1992 mereka mulai menempati kembali dengan sebelumnya mendesak kepada Pemda untuk segera menempati rumah susun dikarenakan uang kontrak sudah habis dan banyak warga yang sudah diusir.

Pemerintah menyadari bahwa penyediaan perumahan, khususnya rumah susun, mempunyai dampak sosial yang cukup besar. Oleh sebab itu dengan selesainya pembangunan lingkungan rumah susun Pekunden tersebut yang sebagian besar penghuninya merupakan warga berpenghasilan rendah dan menengah, maka segi pengelolaan juga

dititikberatkan pada usaha bagaimana mengembangkan masyarakat penghuni tersebut untuk hidup bertetangga secara vertikal.

4.1.3. Pembagian Letak Bangunan Rumah Susun

Lokasi :

Kecamatan Semarang Tengah Kotamadya Semarang

Luas tanah :

4000 m², meliputi seluruh Rt 4, 5, dan 6 dengan jumlah unit yang dibangun 108 petak rumah susun per unit adalah 27 m².

Proporsi Penggunaan :

Kapling perumahan

Jalan di dalam lingkungan

Taman

Aula

Rumah bersusun :

5 blok bangunan yakni blok a,b,c,d dan e

Bersusun 4 terdiri dari :

Type 27 berjumlah = 73

Type 54 berjumlah = 10

Type 80 berjumlah = 5

Untuk pemilik rumah dari 28, type 80 = 4 warga, type 27 = 23 warga dan type 54 = 8 warga dan sisanya untuk pengontrak

Pasar di lantai 1 dan 36 kios/toko

Untuk ukuran rumah yang dikehendaki kemudian warga mengisi quesioner mengenai jenis bahan bangunan serta kemampuan membayar.

Kemudian sebelum dilakukan pembongkaran rumah maka dilakukan kompensasi dengan kesepakatan antara warga dengan Pemda yakni :

1. Sebelum dibongkar sudah mendapat kompensasi yang sesuai dengan asset yang dimiliki/luas tanah dan bangunan serta fasilitas yang dimiliki.
2. Sebelum mendapatkan rumah maka mereka harus sudah mendapatkan biaya kontrak minimal setahun serta biaya bongkar rumah.
3. Bagi pengontrak/penyewa mendapat biaya sendiri.
4. Fasilitas pembagian kavling bila rumah susun tersebut sudah jadi maka mereka mendapatkan prioritas utama.

Kemudian setelah terjadi kesepakatan maka dilaksanakan pembongkaran.

Dimana pembagian letak rumah susun adalah :

Rumah susun dibangun dalam 5 blok yakni blok a, b, c, d dan blok e, dengan pembagian :

Blok A terdiri atas 16 kepala keluarga

Blok B terdiri atas 9 kepala keluarga

Blok C terdiri atas 18 kepala keluarga

Blok D terdiri atas 15 kepala keluarga

Dan Blok E terdiri atas 30 kepala keluarga

Terbagi dalam 108 unit satuan rumah susun dengan perhitungan untuk type rumah 27 menempati 1 unit, type 54 menempati 2 unit dan type 80 menempati 3 unit. Rumah susun terdiri atas 4 lantai yakni :

Lantai 1; tempat usaha, aula dan tempat parkir bersama

Lantai 2; untuk pemilik rumah lama sesuai dengan lokasi semula

Lantai 3; untuk pengikut/anggota keluarga pemilik rumah

Lantai 4; untuk para pengontrak rumah, sisanya adalah warga sekitar

Lantai bawah dipergunakan sebagai tempat usaha yakni pasar dan kios dengan jumlah kios 36 buah dimana mereka menyewa kepada Pemda untuk setiap petaknya yakni Rp 10.500,-/bulannya.

Fasilitas Penunjang

Ruang pertemuan serba guna

Kios dan pasar pada lantai 1 rumah susun

WC Umum

Gardu Listrik

Air Bersih

Telepon Umum

Peralatan Parkir

Tempat Bermain

Lapangan Olah Raga

Taman

Bak Sampah

Sebelumnya diadakan penghitungan jumlah bangunan di lingkungan

Pekunden, yakni :

Jumlah bangunan rumah penduduk lokasi rusun = 29 buah

Jumlah masjid/mushola milik warga Pekudnen = 1 masjid

= 30 bangunan

Jumlah kepala keluarga = 74 KK terdiri dari 300 jiwa

Luas tanah = 4000 m²

Luas bangunan = 2546 m²

Sedangkan untuk cicilan rumah yakni :

Untuk type 27, tiap bulannya Rp 40.000,- dan bila harian Rp 1.350,- dengan harga satu unit type 27 Rp 6.000.000,-.

Menurut penilaian penulis, lingkungan rumah susun Pekunden dibangun dengan memperhatikan pemenuhan akan kebutuhan sarana sosial yang sama seperti halnya dengan lingkungan perumahan biasa serta dibangun di atas tanah yang baik.

Ini terlihat dengan tersedianya fasilitas penunjang lingkungan yang disesuaikan dengan latar belakang kehidupan sosial penghuni sebelum tinggal di rumah susun. Bahkan bangunan rumah susun Pekunden ini juga memiliki bangunan yang kokoh serta fasilitas yang memadai seperti halnya bangunan bertingkat lainnya yang dapat dipertanggungjawabkan serta dibangun di atas tanah yang berkualitas baik karena hampir 7 tahun tidak mengalami tanah longsor.

Sistem Pemilikan Kavling Rumah Susun :

1. Pemilik yang sudah lunas akan mendapatkan sertifikat yang dapat diwariskan/diperjualbelikan/untuk agunan bank.
2. Pengontrak dan anggota keluarga pemilik rumah yang sudah berkeluarga akan mendapatkan kavling sendiri tanpa uang muka.
3. Pemilik rumah yang mendapatkan kavling lebih dari satu dapat minta sebaris/berjajar (satu lantai) atau type yang besar.
4. Segala sesuatu yang ada hubungannya dengan kompensasi/ganti rugi supaya dibuat secara tertulis yang dapat dipertanggungjawabkan.

4.2. Cara Memperoleh Hak Kepemilikan Rumah Susun di Rumah Susun Pekunden Kotamadya Semarang

Mengingat situasi sekarang ini tentang kenaikan jumlah penduduk yang sedemikian pesatnya, khususnya untuk daerah perkotaan, maka pemerintah perlu menyediakan pemenuhan kebutuhan untuk perumahan maupun untuk perdagangan dan usaha.

Tanah-tanah yang ada dalam kota tidak lagi mencukupi/memenuhi kebutuhan, karena permintaan akan tanah yang meningkat sedangkan persediaan tanah tetap, sehingga kebutuhan akan perumahan tidak dapat tercukupi.

Usaha untuk mengatasinya, dapat dilakukan dengan 2 alternatif, yakni :

1. Penyediaan tempat pemukiman dan tempat usaha dengan cara melebarkan wilayah kota. Cara ini memiliki kelemahan yakni :
 - a. Diperlukan biaya yang besar untuk menyediakan prasarana dan fasilitas-fasilitas berupa jalan, listrik, pasar, rumah ibadah, tempat pendidikan yang kesemuanya mendukung tumbuhnya wilayah baru tersebut.
 - b. Selain itu pelebaran kota akan menambah mobilitas penduduk, sehingga akibat yang dirasakan adalah macetnya jalan-jalan yang menuju pusat kota. Keadaan ini dapat menyebabkan meningkatnya biaya transportasi dari masyarakat yang menggunakan jasa angkutan.

- c. Mempunyai akibat negatif terhadap produksi pangan oleh karena lahan yang seharusnya dapat ditanami pangan harus digunakan untuk tempat pemukiman. Hal ini dapat dicegah dengan penyediaan dana pemberian tanah untuk keperluan perusahaan dan penyediaan serta pemberian hal atas tanah.

2. Menggunakan tanah yang tersedia secara efektif

Caranya yakni dengan membangun bangunan bertingkat. Dengan cara ini maka terhadap jumlah tanah yang terbatas dapat lebih banyak menampung lebih banyak orang. Hal ini amat sesuai dengan situasi daerah perkotaan yang harus menampung lebih banyak orang dengan jumlah tanah yang terbatas.

Cara ini mempunyai keuntungan yakni :

- a. Menghemat penggunaan tanah
- b. Biaya yang dibutuhkan untuk mendukung pemukiman yang disediakan dalam bentuk rumah susun tidak terlalu besar karena rumah susun dibangun di pusat kota sehingga sudah ada fasilitas jalan, listrik dan sebagainya.

Dengan alternatif yang kedua ini maka kelemahan yang timbul pada cara yang pertama dapat diatasi.

Penguasaan satuan-satuan dari bangunan bertingkat tersebut antara lain dengan cara persewaan (para penyewa membayar sewa kepada Pemda).

Di samping itu mereka harus mamatuhi peraturan yang ada dan dibuat antarwarga rumah susun tersebut.

Jika bangunan itu dikuasai oleh para penghuni atas dasar sewa, dalam bidang hukum tidak ada masalah yang khusus. Keadaannya tidak ada bedanya dengan sewa menyewa bangunan biasa. Hak-hak yang ada serta kewajiban-kewajiban para penyewa masing-masing baik dalam hubungannya dengan penyewa maupun pemilik bangunan (dalam hal ini terjadi hubungan antara penyewa dengan Pemda).

Penguasaan dan penggunaan bangunan rumah susun tersebut yang didasarkan atas dasar sewa menyewa dirasakan kurang memuaskan, dikarenakan :

1. Haknya tidak bisa dipindahtangankan
2. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang

Oleh karena itu dalam perkembangan selanjutnya timbul keinginan para peminat untuk dapat memilikinya secara pribadi. Menurut perjanjian yang telah disepakati sebelum Rumah Susun Pekunden ini dibangun telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membangun Rumah Susun Pekunden dengan warga pemilik rumah semula, yakni pemilik yang sudah lunas akan mendapatkan sertifikat yang dapat diwariskan, akan tetapi di dalam kenyataannya sampai saat ini hal tersebut belum juga terlaksana. Sehingga sampai saat ini para penghuni asli Rumah Susun Pekunden yang sampai saat ini masih tinggal ataupun yang telah meninggalkan rumah susun tersebut dengan menjualnya di bawah tangan tidak memiliki

sertifikat. Dalam hal ini sertifikat tersebut masih dalam proses sehingga sistem pemilikan yang terjadi di Rumah Susun Pekunden sampai dengan saat ini masih rancu. Hal ini dikarenakan banyaknya orang yang mendiami rumah susun tersebut dengan cara yang berbeda-beda. Ada yang menempatkannya dengan cara menyewa, memilikinya dengan pembelian di bawah tangan, atau menempatkannya tanpa membayar kompensasi dari awal pembangunan Rumah Susun Pekunden sampai dengan saat ini.

UURS telah mengatur pemilikan tentang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang terdiri dari hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan satu kesatuan uang bersangkutan.

Konsep dasar yang melandasi HMSRS itu sendiri berpangkal pada teori-teori tentang pemilikan oleh seseorang, dua orang atau lebih yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Dalam pemilikan bersama atas suatu bangunan/benda pada pokoknya dikenal 2 bentuk pemilikan yaitu :

1. Pemilikan bersama yang terikat (*Geboden mede eigendom*)
2. Pemilikan bersama yang bebas (*Vrije mede eigendom*)

ad. 1 Pemilikan bersama yang terikat (*Gebonden mede eigendom*)

Maka dasar utamanya adalah ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersamanya. Dimana pemilik bersama tidak bebas untuk memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan mede eigenaar lainnya.

ad. 2 Pemilikan bersama yang bebas (*Vrije mede eidendom*)

Para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik suatu barang atau benda. Disini ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu barang untuk digunakan bersama. Bentuk ini yang dikenal menurut hukum Romawi disebut "*Condominium*" yang penerapannya diatur dengan undang-undang.¹⁹

Dalam perkembangannya condominium menunjuk pada bangunan-bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni secara terpisah disamping bagian-bagian gedung yang digunakan bersama, bagian-bagian yang merupakan suatu kesatuan, yang dapat digunakan secara terpisah yang disebut "*Apartement*". Selain untuk tempat tinggal bagian-bagian gedung itu dapat juga disediakan untuk melakukan kegiatan usaha seperti toko, atau pasar. Pengertian "*Condominium*" meliputi pemilikan secara terpisah dari bagian-bagian rumah susun tersebut dengan tempat usahanya, serta pemilikan bersama dari bagian-bagian gedung yang digunakan bersama dan tanah di atas bangunan tersebut bersandar.

Sedangkan apabila bangunan-bangunan tersebut dijual kepada para peminat dan andaikata hal tersebut dimungkinkan, maka akan timbul masalah antara lain :

¹⁹ Arie S. Hutagalung, SH, MLI "*Condominium dan Permasalahannya*", CV. Mandar Maju, hal 8

1. Mengenai hubungan hukum dengan bagian-bagian bangunan yang karena fungsinya harus digunakan secara sama.
2. Mengenai pengaturan hukumnya dengan tanah di atas mana bangunan itu berdiri serta dengan tanah lain yang digunakan secara bersama-sama.
3. Apabila dijadikan jaminan hutang.

Dalam hal ini kita harus memperhatikan dan menginterpretasikan pengaturan yang disediakan oleh hukum positif Indonesia dalam menyelesaikan masalah-masalah yang berkenaan dengan bangunan bertingkat, antara lain :

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang "Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria" yang dikenal dengan UUPA.
- b. Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- c. Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1975 tentang "Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Penertiban Bagian-bagian Bangunan yang Ada di Atasnya serta Penertiban Sertifikatnya".
- e. Perda Daerah Tingkat II Semarang

Undang-Undang No. 9 Tahun 1996 tentang Rumah Susun di Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.

Pasal 4, keempat menyebutkan bahwa Penyelenggaraan pembangunan rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas tanah hak

Seperti halnya yang dilakukan pada program perumahan kota untuk kawasan Pekunden ini, pemerintah melakukan kebijaksanaan dengan cara “Membangun tanpa menggusur (*No Displacement*)”, sebab apabila lingkungan pemukiman kumuh tersebut memiliki kohesi sosial-ekonomi, sosial-fisik yang khas dan kuat, maka proses pemukiman diharapkan tidak dilakukan penggusuran masyarakat baik secara langsung (*displacement*) maupun tidak langsung atau bertahap (*proses jentifikasi*)¹⁸. Karena apabila penduduk suatu di suatu daerah pemukiman kumuh dilakukan penggusuran maka harus ada suatu kebijaksanaan yang jelas mengenai bentuk penanganan yang ditentukan berdasarkan kesepakatan oleh masyarakat.

Di lain pihak mengingat harga tanah di kota cenderung sangat tinggi dan agar prasarana dan sarana yang diperlukan dapat disediakan secara maksimal dalam lokasi yang terbatas, maka perlu disediakan pendekatan dengan membangun rumah-rumah secara vertikal ke atas atau yang sekarang dikenal dengan rumah susun.

Terdapat beberapa prinsip dan aplikasi dalam perumahan pemukiman kumuh di Kelurahan Pekunden, antara lain :

1. Pembangunan pemukiman bertumpu pada masyarakat

Partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan berupa keterlibatan masyarakat yang terkena proyek rumah susun Pekunden dalam setiap tahap pembangunan proyek.

2. Pembangunan tanpa menggusur

¹⁸ Kebijakan Perumahan dan Pemukiman di Perkotaan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Pemda TK II Semarang 1996)

pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual/menjadikan jaminan satuan unit rumah susun yang bersangkutan.

Dalam hal-hal tertentu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan merupakan hak-hak atas tanah yang memberikan kewenangan untuk menggunakan tanahnya dalam jangka waktu yang lama dan dapat beralih serta dapat dialihkan kepada pihak lain dan juga dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan atas tanah yang didaftar. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Hak Pakai ditunjuk sebagai obyek dari Hak Tanggungan, untuk itu Hak Pakai tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani fidusia.²⁰

Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut Ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan. Akan tetapi pada umumnya Hak Pakai atas Tanah Negara masa berlakunya sangat terbatas. Tetapi karena berbagai kepentingan yang menyebabkan rumah susun perlu dibangun di atas tanah dengan Hak Pakai, maka Undang-Undang Rumah Susun telah

²⁰ Munir Fuady, S.H., H.H., LL. M. "Hukum Perkreditan Kontemporer", P.T. Citra Aditya Bakti, 1996 hal 235

menjamin bahwa Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu yang cukup lama dan pantas untuk pembangunan rumah susun tersebut.

Untuk jangka waktu pemakaian beda antara Hak Guna Bangunan dengan Hak Milik terletak yakni pada jangka waktunya, untuk jangka waktu Hak Milik tidak terbatas sedangkan Hak Guna Bangunan dibatasi sampai maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi. Ini membawa konsekwensi bahwa jika jangka waktunya habis dan tidak diperpanjang atau diperbaharui maka bangunan yang bersangkutan harus dibongkar, tetapi hal ini kiranya tidak relevan karena setelah berumur setengah abad maka perlu diadakan peremajaan kembali, untuk kemudian diberikan Hak Guna Bangunan baru.

Dalam hukum tanah kita sekarang ini yang dapat dibebani hak tanggungan terbatas pada tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Menurut ketentuan Hak Tanggungan bagian pemegang hak bersama dapat juga meliputi bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah yang dibebani hak jaminan tersebut, asal bangunan itu milik pemegang hak atas tanah dan hal tersebut secara tegas dinyatakan di dalam akta Pemberian Hak Tanggungan sedangkan bagi pemilik satuan rumah susun, maka disediakan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Praktek Pemilikan Rumah Susun Pekunden

Penghuni para Rumah Susun Pekunden terbagi dalam 2 status, yakni :

1. Pemilik Rumah

Yakni yang menempati rusun pada lantai 2 dan merupakan penduduk asal/penghuni asal sesuai dengan lokasi semula.

2. Penyewa/Pengontrak

Para pengontrak rumah yang tinggal di sekitar lokasi Pekunden atau warga yang terkena proyek jalan, yang menempati lantai 3 dan 4.

Cara pemilikan Rumah Susun Pekunden dilakukan dengan cara kompensasi antara pemilik rumah dengan Pemda dilakukan tidak dengan uang akan tetapi hanya berupa catatan saja, dengan jumlah kompensasi terkecil Rp 570.400,- dan terbesar adalah Rp 17.440.500,-.

Kemudian dengan perhitungan selanjutnya :

Jumlah perhitungan kompensasi untuk tanah tiap m^2 = Rp 10.000,-

Bangunan permanen tiap m^2 dihitung = Rp 75.000,-

Bangunan semi permanen tiap m^2 dihitung = Rp 50.000,-

Bangunan non permanen tiap m^2 dihitung = Rp 25.000,-

Untuk biaya pembongkaran pemilik memperoleh Rp 50.000,-

Sedangkan untuk biaya kontrak sementara/pondokan setiap KK menerima = Rp 150.000,-

Pemilik mendapatkan uang bongkaran yakni sebesar = Rp 50.000,-

Nilai modul untuk tiap petak/satuan rumah susun adalah Rp 6.000.000,- yang dapat dicicil paling lambat 20 tahun, dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Untuk 1 unit Rumah Susun type 27 dengan harga Rp 6.000.000,- dapat dicicil Rp 40.000,- setiap bulannya atau Rp 1.350.-/harinya yang

dibayarkan pada Pemda, dan begitu pula dengan type-type rumah yang lainnya.

2. Untuk kios mereka membayar sewa kepada Pemda untuk setiap petaknya Rp 10.500,- setiap bulannya.²¹

Untuk pembagian rumahnya semuanya disesuaikan dengan urutan prioritasnya. Dimana untuk pemilik rumah diutamakan di lantai II, kecuali yang type 54 karena di lantai II hanya ada 2 rumah, sedangkan yang lainnya ada di lantai III dilihat dari jumlah uang kompensasinya.

Ada beberapa warga yang tukar type yakni dari type 81 ditukar 27 sejumlah 3, ada type 54 tukar 27 sejumlah 2 rumah, kemudian ada yang type 27 ditukar 81 karena sisa dan mampu membayar angsuran.

Untuk warga yang mempunyai usaha maka akan mendapatkan prioritas utama. Sedangkan untuk rumah warisan maka diperoleh uang kompensasi.

Bagi masyarakat yang semula terdaftar syah bertempat tinggal di lokasi peremajaan dan pada saat penyuluhan pembebasan tanah di dalam quesioner telah menyatakan berminat menghuni rumah susun, khususnya mereka yang telah mendapatkan izin menghuni, maka mereka mendapatkan prioritas utama.

Masalah pemilikan tanah di Rumah Susun Pekunden pada kenyataan sekarang ini masih dalam proses oleh instansi yang berwenang yakni Instansi Agraria. Pihak rumah susun, dalam hal ini para penghuni rumah susun memperoleh tanah melalui pembebasan tanah dengan dasar program peremajaan kota.

Ruang yang tersedia di luar rumah seperti tangga, hall, teras umum dan gang adalah merupakan fasilitas bersama. Ketentuan ini berarti bahwa bagian rumah susun yang menurut peruntukan dan penggunaannya tidak dapat dimiliki secara terpisah merupakan milik bersama.

Konsekwensi dari ketentuan ini adalah bahwa setiap penghuni rumah susun bertanggung jawab terhadap penggunaan dan keutuhan dari fasilitas bersama tersebut. Dalam hal pemeliharaan prasarana dan sarana lingkungan selain penghuni yang bertanggung jawab dilakukan juga organisasi pengelolaan.

4.3. Peningkatan Hak atas Tanah terhadap Tanah di Rumah Susun Pekunden

Tanah Pemda yang dipergunakan guna pembangunan Rumah Susun Pekunden adalah tanah dengan hak pengelolaan, untuk dapat dilakukan pensertifikatan perlu dilakukan peningkatan hak atas tanah dari tanah hak pengelolaan yang dimiliki oleh Pemda menjadi tanah dengan Hak Guna Bangunan dengan cara pengajuan oleh Pemda sebagai pemilik tanah terhadap tanahnya yang kemudian akan diterbitkan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susunnya, akan tetapi sampai dengan saat ini peningkatan hak tersebut belum juga terealisasikan oleh Pemda sehingga pada saat ini sertifikat atas satuan rumah susun oleh Badan Pertanahan belum dapat diterbitkan. Pada tahun 2000 pihak rumah susun sudah mendesak untuk diberikannya tanda bukti bagi mereka yang sudah membayar, tetapi Pemda hanya menerbitkan Surat Keputusan yang berisi

²¹ Ny. Suatni Soekisman (Ketua Paguyuban Rusun Pekunden), "Buku Riwayat Singkat Berdirinya Rusun Pekunden", 1991

bahwa nama-nama yang sudah membayar adalah tercantum dalam surat keputusan tersebut.

Hal tersebut menimbulkan sering terjadinya penjualan satuan rumah susun yang dilakukan di bawah tangan tanpa sepengetahuan Pemda atau Paguyuban, sehingga sering kali muncul penghuni baru yang datang secara tiba-tiba secara silih bergantung tanpa diketahui identitasnya, hal ini disebabkan terjadinya penjualan di bawah tangan tersebut, sehingga perpindahan kepemilikan rumah tidak diketahui oleh Pemda ataupun oleh Paguyuban.

Hal ini merepotkan bagi Paguyuban dalam mengurus peraturan serta tata tertib yang diterapkan dalam rumah susun ini.

4.4. Jaminan Hukum yang Diperoleh Warga Rumah Susun Pekunden Sehubungan dengan Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pemilik yang sudah lunas akan mendapatkan sertifikat yang dapat diwariskan/diperjualbelikan dan sebagai agunan bank.

Pengontrak dan anggota keluarga pemilik rumah yang sudah berkeluarga akan mendapatkan satuan rumah susun tersendiri tanpa uang muka.

Segala sesuatu yang ada hubungannya dengan kompensasi/ganti rugi dibuat secara tertulis yang dapat dipertanggungjawabkan.

Penerbitan sertifikat Rumah Susun Pekunden pada kenyataannya belum dapat dilakukan (ini berlangsung sejak diresmikannya Rumah Susun Pekunden tersebut tahun 1990 sampai sekarang). Proses pengajuan penyertifikatan Rumah Susun Pekunden yang berjalan sangat lambat yang menurut pihak rumah susun yang sampai dengan saat ini masih dalam

proses oleh Pemda (memakan waktu 12 tahun) serta penerbitan sertifikat Rumah Susun Pekunden yang tidak memungut biaya untuk pembuatannya yang barangkali membuat proses penerbitan sertifikat tersebut berjalan lambat (tidak tersedianya dana bagi Pemda untuk pembuatan sertifikat bagi Rumah Susun) ditambah lagi menurut Pemda dengan warga Rumah Susun Pekunden yang dianggap kurang kooperatif dan masih banyaknya warga yang belum melunasi Satuan Rumah Susun yang ditempatinya, sedangkan menurut informasi dari Badan Pertanahan Kota Semarang dalam hal ini pihak Pemda belum pernah mengajukan proses pensertifikatan tanah untuk rumah susun Pekunden.

4.5. Pengaturan Kehidupan Para Penghuni Rumah Susun Pekunden

Mengingat warga yang mendiami rumah susun adalah warga ekonomi lemah maka dibentuklah Badan Pengelola Rumah Susun yang tugasnya mengelola fasilitas yang ada di rumah susun tersebut.

Perhimpunan penghuni diatur dalam peraturan perundang-undangan yang diberi kedudukan sebagai badan hukum yang susunan organisasinya, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, sehingga dapat bertindak keluar dan ke dalam atas nama perhimpunan pemilik dan penghuni dan dengan wewenang yang dimilikinya sehingga dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan rumah susun.

Maksud dan tujuan dari perhimpunan penghuni adalah :

- a. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun.

- b. Untuk membina serta mengurus kepentingan bersama diantara penghuni satuan rumah susun.
- c. Untuk menjaga serta saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- d. Untuk membina gotong royong dalam kehidupan para penghuni satuan rumah susun.

Sedangkan musyawarah dan rapat perhimpunan penghuni, yakni :

- a. Rapat pengurus perhimpunan penghuni
- b. Rapat umum perhimpunan penghuni

Terdapat 2 macam rapat umum perhimpunan penghuni, yakni :

1. Rapat Umum Tahunan
2. Rapat Umum Luar Biasa, adalah rapat umum di luar rapat umum tahunan.

Maka pada tanggal 27 Oktober 1992 diadakan rapat pembentukan paguyuban yang dipimpin oleh Ibu Soekisman yang dihadiri oleh Ketua RW I, Ketua RT 04, 05, 06 rusun dan para pengurus RT.

Atas saran dari Bapak Soekisman sebaiknya dibentuk paguyuban yang berarti; suatu wadah untuk membina kerukunan antara warga rumah susun.

Maka kemudian disepakati dibentuk Paguyuban Perkampungan Rumah Susun Pekunden yang disingkat PPRSP, dengan Ketua Ibu Suatni Soekisman. Sebagai pelindung adalah Camat Semarang Timur dan Kepala Kelurahan Pekunden.

Bapak Prof. Drs. Sardanto Ketua I LKMD Pekunden sebagai pembina dan Bapak M. Soekisman AW, BA tokoh masyarakat Rumah Susun, sedangkan sebagai penasehat adalah Ketua RW I Bapak SD. Soebroto. Untuk program 5K yakni : Keamanan, Ketertiban, Kebersihan, Keindahan dan Kerukunan yang dijadikan pedoman penyusunan Tata Tertib Penghuni Rumah Susun.

Kemudian juga dibentuknya PKK Rumah Susun yang terdiri atas 3 lantai, menjadi 3 wilayah RT 04, 05, dan 06.

Sedangkan kegiatan rutin yang diadakan oleh Paguyuban antara lain :

1. Kerja bakti yang diadakan setiap hari Minggu bergiliran tiap RT.
2. Senam aerobik yang diadakan setiap hari Minggu sore.
3. Sebulan sekali diadakan pertandingan Badminton.
4. Juga diadakan pengecatan rusun yang diadakan tiap 2 tahun sekali.
5. Kepada para penghuni salah satu kewajibannya adalah harus memiliki jemuran baju agar tidak cepat merusak pagar rusun.

Sedangkan kas Paguyuban diperoleh melalui cara yakni :

1. Pembayaran iuran yang dilakukan warga setiap bulannya
2. Menyewakan kursi aula
3. Retribusi pasar setiap harinya yang dikelola oleh Paguyuban
4. Dari sumbangan para Donatur.

Lingkungan Rumah Susun berbeda dengan lingkungan biasa untuk itu memerlukan pengaturan serta sistem keamanan yang berbeda.

Mengingat yang mendiami rumah susun ini adalah warga ekonomi lemah kemudian atas izin dari Presiden maka dibentuknya Badan Pengelola Rumah Susun yang tugasnya mengelola fasilitas yang ada, dan untuk itu maka pada tahun 1992 atas saran Bapak Soekisman dibentuklah Paguyuban yang berarti wadah untuk membina kerukunan antarwarga, dengan diketuai oleh Ibu Soekisman. Perhimpunan penghuni ini diatur oleh undang-undang yang diberi kedudukan sebagai badan hukum yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya.

Pemilikan satuan rumah susun oleh para penghuni akan dapat menimbulkan rasa "memiliki" (*sense of belonging*) rumah susun tersebut secara keseluruhan. Mereka sadar bahwa satuan rumah susun yang dimiliki adalah bagian dari bangunan rumah susun secara keseluruhan. Keutuhan rumah susun tergantung dari pemeliharaan satuan-satuan rumah susun yang dihuni oleh masing-masing penghuni rumah susun. Perasaan memiliki adalah merupakan satu sikap positif dari sistem penghunian rumah susun. Sikap ini adalah sikap yang amat diperlukan untuk menjawab tantangan terhadap masalah yang timbul dalam kehidupan bersama di rumah susun pada masa yang akan datang.

Hambatan dalam Pelaksanaan Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pengadaan rumah susun sebagai suatu perubahan sosial dapat merubah pada kehidupan masyarakat yang akan tinggal di rumah susun tersebut.

Pada dasarnya pembangunan rumah susun haruslah mengacu pada ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif, yang tercantum dalam Pasal 29 PP No: 4 tahun 1988 seperti telah diuraikan pada bab sebelumnya, bahwa semua persyaratan teknis tersebut haruslah sesuai dengan rencana tata kota. Sedangkan untuk persyaratan administratif, yaitu persyaratan dalam pembangunan rumah susun harus berdasarkan pada perizinan yang diberikan oleh Pemerintah, yang meliputi:

1. Perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan
2. Izin lokasi
3. Izin mendirikan bangunan (IMB)
4. Izin layak huni
5. Sertifikat tanahnya

Setelah persyaratan teknis dan administratif tersebut terpenuhi maka Kepala seksi Penata guna tanah setelah mendapat petunjuk dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mempersiapkan Surat keputusan. Persyaratan lain seperti:

1. Penyediaan areal tanah bagi penampungan penduduk yang dipindahkan
2. Mewajibkan menampung tenaga kerja setempat dalam pelaksanaan proyek
3. Larangan memindahkan/ memperjual belikan izin lokasi tersebut
4. Lain – lain yang dipandang perlu oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya ²²

Sedangkan dalam prakteknya pembangunan rumah susun Pekunden tidak memenuhi semua persyaratan tersebut diatas, baik persyaratan teknis maupun persyaratan administratif. Seperti bagi para warga tidak tersedianya area tanah bagi penampungan penduduk yang dipindahkan, dalam hal ini warga hanya memperoleh uang kotrak selama 1 tahun yang jumlahnya sangat minim, juga

²² Aris.S. Hutagalung, *Condomium dan Permasalahannya*, (Gramedia, Jakarta, 1992) Hal 27-28.

larangan untuk memindahkan / memperjual belikan izin lokasi sedangkan dalam prakteknya saat ini banyaknya terjadi penjualan dibawah tangan.

Akibat tidak dipenuhinya persyaratan-persyaratan tersebut diatas maka timbul berbagai masalah dalam kehidupan warga yang tinggal pada rumah susun Pekunden.

Di dalam kepemilikannya Rumah Susun Pekunden mengalami beberapa hambatan di dalam pelaksanaannya, baik dalam hal pemilikan rumah susun tersebut maupun dalam hal fasilitas serta hal-hal yang berhubungan dengan pengaturan kehidupan masyarakatnya.

Dengan demikian hambatan-hambatan yang timbul ini antara lain :

1. Belum adanya alat bukti yang kuat dalam hal ini sertifikat yang dapat dimiliki warga Rumah Susun Pekunden, sehingga hal ini berkesan bahwa Pemda di dalam mengeluarkan bukti sertifikat hak milik terkesan lamban.
2. Disebabkan karena bukti sertifikat belum ada (masih dalam proses) maka sering terjadinya proses pengalihan hak yang terjadi di bawah tangan tanpa sepengetahuan Pemda atau Pengurus Paguyuban.
3. Sedangkan dalam hal fasilitas rumah susun tersebut pompa air yang digunakan secara bersama-sama sering mengalami kerusakan hampir tiap bulannya sedangkan biaya yang dikeluarkan semakin mahal.
4. Kerusakan-kerusakan bangunan yang timbul karena usia bangunan, merupakan salah satu faktor yang cukup sulit, dimana karena sering terjadinya penjualan di bawah tangan tersebut maka pengurus mengalami kesulitan untuk mendata identitas para penghuni yang

datang silih berganti secara tiba-tiba, sehingga ketika akan menagih iuran warga pendatang sering mengalami kesulitan.

5. Mengenai pasar yang sebelumnya telah disepakati antara penghuni Rumah Susun Pekunden dengan Pemda bahwa Rumah Susun Pekunden harus menyeter sebesar 25%/bulan dari hasil bersih maka mulai Januari 2003 ini Rumah Susun Pekunden wajib menyetorkan sebesar 50% dari hasil bersih pasar (\pm sebesar Rp 400.000,-/bulan) ke kas Pemda. Hal ini dikarenakan guna meningkatkan pendapatan Pemda dimana akan diberlakukannya Otonomi Daerah. Sedangkan keadaan pasar yang sangat memprihatinkan butuh perbaikan-perbaikan yang tidak sedikit jumlahnya.
6. Salah satu kecenderungan yang terjadi adalah timbulnya kecemburuan sosial antara pemilik rumah asal dengan penghuni yang menempati satuan rumah susun yang berasal dari proyek pelebaran jalan atau warga pengontrak. Dimana mereka merasa bahwa warga asli yang dahulunya mendiami kawasan Pekunden tersebut diharuskan membayar satuan rumah susun tersebut dengan jalan kompensasi, sedangkan warga yang dahulunya hanya sebagai pengontrak di sekitar kawasan Pekunden atau orang-orang pendatang yang pada akhirnya mendiami rumah susun tidak harus melakukan pembayaran rumah susun tetapi kenyataannya mereka memiliki hak yang sama di dalam pemilikannya.

Hal ini terjadi karena cicilan sisa kompensasi dari rumah lama banyak yang belum dibayarkan, malah banyak penghuni rumah susun maupun penyewa pertokoan yang tidak pernah membayar sewanya pada Pemda.

BAB V

PENUTUP

5.1. KESIMPULAN

- A. Rumah merupakan faktor yang penting, untuk itu pemerintah melalui program pembangunan perumahan merencanakan program perumahan rakyat dengan harga yang terjangkau bagi rakyat banyak, walaupun pada kata lain diperjualbelikan sebagai agunan bank. Akan tetapi dalam hal ini penertiban sertifikat Rumah Susun Pekunden pada kenyataannya belum dapat dilakukan (masih dalam proses), sehingga jaminan hukum yang diperoleh warga dalam hal ini hanya berupa surat yang berisi tentang catatan bersama mengenai kesepakatan pembayaran yang berasal dari kompensasi antara warga dengan Pemda.
- B. Karena belum adanya sertifikat yang dapat dijadikan jaminan atau sebagai alat bukti yang kuat maka sering terjadinya penjualan di bawah tangan tanpa sepengetahuan Pemda atau Pengurus dari Paguyuban. Hal inilah yang menjadi salah satu hambatan yang terjadi di rumah susun tersebut.
- C. Karena belum adanya sertifikat yang dapat dijadikan jaminan atau sebagai alat bukti yang kuat maka sering terjadinya penjualan di bawah tangan tanpa sepengetahuan Pemda atau Pengurus dari Paguyuban. Hal inilah yang menjadi salah satu hambatan yang terjadi di Rumah Susun Pekunden.

5.2. Saran

Untuk memberikan pemecahan yang baik dan melegakan kedua belah pihak, penulis akan memberikan pandangan sebagai berikut :

1. Persoalan-persoalan yang timbul mengenai kualitas hidup dan kepuasan hidup para penghuni rusun yang sekarang ada perlu diteliti lebih lanjut sebagai bahan pertimbangan untuk membangun rusun berikutnya, juga persoalan mengenai psikologis para penghuni rusun.
2. Khusus mengenai kepastian hukum bagi warga penghuni Rumah Susun Pekunden, maka diharapkan agar Pemda segera menerbitkan sertifikat bagi warga dimana sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan merupakan jaminan hukum yang dapat dimiliki oleh para pemilik satuan rumah susun tersebut.
3. Untuk lebih menjamin kepastian bahwa penghuni rumah susun adalah pemiliknya maka tindakan untuk mengalihkan hak atas rumah susun dengan jalan penjualan di bawah tangan yang selama ini sering kali terjadi di Rumah Susun Pekunden maka sedapat mungkin harus dicegah oleh Pemda maupun Paguyuban. Ketentuan ini dimaksudkan agar penghuni rumah susun tidak disalahgunakan untuk kepentingan-kepentingan yang mencoba mencari keuntungan dari kemudahan dari hal tersebut. Karena bila hal ini terjadi maka maksud yang tergantung dari pada usaha untuk membantu-mereka yang benar-benar membutuhkan tempat tinggal akan gagal.
4. Perlu diadakan langkah-langkah untuk menghidupkan kembali kerukunan bertetangga di rumah susun. Karena seperti kita ketahui

bahwa kehidupan di kota besar terutama di pusat kota cenderung untuk hidup secara individualis. Padahal tinggal di rumah susun justru memerlukan sikap kebersamaan dan tenggang rasa yang lebih besar, misalnya bilamana terjadi sesuatu atas bangunan bertingkat tersebut kebakaran, kerusakan konstruksi bangunan dan lain sebagainya. Di samping itu ada kemungkinan bahwa setiap penghuni rumah susun dapat mengganggu atau diganggu oleh pihak lain.

5. **Undang-Undang Condominium** yang mengatur tentang pemilikan rumah susun dan kehidupan bersama di rumah susun sampai saat ini belum ada. Undang-undang ini diperlukan dalam rangka kepastian hukum warga masyarakat mengenai pemilikan dan pengaturan kehidupan bersama rumah susun khas Indonesia. Akan tetapi pihak-pihak yang berkepentingan terhadap rumah susun dalam hal ini unit pengelolaan rumah susun (Paguyuban), Ketua RT sebenarnya dapat menentukan sikap-sikap apa yang pantas dan wajar dilakukan dalam kehidupan bersama di rumah susun. Hal ini memang memerlukan pengalaman untuk menentukan hak dan kewajiban dari ketiga pihak tersebut.

Ringkasan

Dalam rangka mewujudkan salah satu tujuan nasional yaitu memajukan kesejahteraan umum, maka banyak dilakukan pembangunan berencana bersifat fisik, yang meliputi sandang, pangan dan papan. Pembangunan itu dilakukan diseluruh wilayah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, akan tetapi mengingat lahan kota yang semakin langka serta harga tanah yang semakin mahal dan agar sarana dan prasarana yang diperlukan dapat tersedia secara maksimal dalam lokasi yang terbatas, maka masuk akal jika harus diupayakan untuk menggunakan lahan yang tersedia semaksimal mungkin. Untuk itu pilihan membangun dalam bentuk rumah susun tampaknya adalah hal yang tepat. Undang-undang No. 16 tahun 1985 serta peraturan pemerintah No.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun merupakan dasar hukum yang melandasi pembangunan rumah susun di Indonesia.

Pada Undang-undang No.16 tahun 1988 tentang Rumah Susun, yang dimaksud rumah susun adalah sebuah gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dimiliki dan dapat dipergunakan secara terpisah, dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Tanah bersama merupakan sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas maka Pemda tingkat II Semarang pada tahun 1991 membangun Rumah Susun Pekunden.

Rumah susun Pekunden merupakan merupakan proyek perumahan kota yang pertama kali di Semarang, dibangun diatas tanah seluas 400 M² dengan jumlah unit 108 unit satuan rumah susun dan dihuni oleh 88 kepala keluarga. Rumah susun ini dibangun oleh Pemda untuk dapat dimiliki oleh mereka yang berada pada lingkungan sekitar lokasi Pekunden.

Kebutuhan akan perumahan semakin hari semakin meningkat sedangkan kemampuan negara untuk memenuhi kebutuhan tersebut terbatas. Oleh karena itulah dengan atas pemerataan dan penerapan asas prioritas ditentukan mereka yang patut lebih dahulu mendapatkan fasilitas perumahan dirumah susun Pekunden tersebut.

Hal ini dilakukan karena daya beli masyarakat masih kurang untuk setiap keluarga memiliki rumah sendiri. Karena jika mereka mengandalkan dari pendapat saja maka untuk saat sekarang ini mereka belum mampu untuk memenuhi kebutuhan akan perumahannya. Dimana mereka hanya mampu untuk sistem kontrak/ sewa dilingkungan rumah yang kurang memadai dari segi kesehatan maupun segi sosial kehidupannya.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemilik satuan rumah susun, maka disediakan alat pembuktian yang kuat, berupa sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akan tetapi hal tersebut tidak sesuai dengan kenyataannya.

Sedangkan di dalam kebutuhan pengelolaan rumah susun terdapat ketentuan bahwa untuk dapat mengalihkan hak atas rumah (menyewakan atau menjualnya) maka harus ada persetujuan baik dari Pemda maupun harus dengan sepengetahuan

pengurus Paguyuban, akan tetapi dalam prakteknya sering terjadi penjualan yang dilakukan dibawah tangan, hal ini disebabkan karena warga yang mendiami rumah susun tersebut belum memperoleh sertifikat atas bantuan rumah susun yang terjadi pada rumah susun Pekunden tersebut).

Mengingat warga yang mendiami rumah susun adalah warga yang mendiami yang merupakan golongan ekonomi lemah, maka perlu dibentuklah Badan Pengelola rumah susun yang tugasnya mengelola fasilitas yang ada dirumah susun tersebut. perhimpunan penghuni diatur dalamn peraturan perundang-perundangan dimana diberi kedudukan sebagai badan hukum yang susunan organisasinya , hak dan kewajiban diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, sehingga dapat bertindak kedalam dan keluar atas nama perhimpunan pemilik dengan wewenang yang dimilikinya diharapkan dapat mewujudkan kertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun.

DAFTAR PUSTAKA

- Aries S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Gramedia, Jakarta 1992).
- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Rumah Susun*, (CV. Mandar Maju, Bandung 1997).
- _____, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari Undang-Undang Pokok Agraria*, (CV. Mandar Maju, Bandung 1992).
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (CV. Mandar Maju, Bandung 1999).
- Boedi Harsono, *Himpunan Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Permasalahannya*, (Djambatan, Jakarta 1983)
- _____, *Himpunan Hukum Agraria dan Peraturan Hukum Tanah*, (Djambatan, Jakarta 1983)
- Komar Andasmita, *Hukum Apartemen / Rumah Susun* (Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, Bandung 1986)
- Maria. S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi & Implementasi*
- Munir Fuady, *Hukum Pengkreditan Kontemporer*, (PT. Aditya Bakti, Bandung 1996).

Pemerintah Kotamadia Daerah Tingkat II Semarang, *Kebijakan Perumahan dan Pemukiman di Perkotaan Kotamadia Daerah Tingkat II Semarang*, (Pemda Kotamadia TK II Semarang, 1996).

Peraturan Daerah Kotamadia Daerah Tingkat II Semarang No. 9 Tahun 1996 tentang Rumah Susun di Kotamadia Daerah Tingkat II Semarang.

Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Ghalia, Jakarta 1988).

Suatni Soekisman, *Buku Riwayat Singkat Berdirinya Rumah Susun Pekunden*, (Paguyuban Rumah Susun Pekunden, 1991).

Ketetapan MPR No. II/MPR/1998, *Garis-Garis Besar Haluan Negara*.

Undang-Undang No. 6 tahun 1974, tentang *Kesejahteraan Sosial*

Undang-Undang No. 16 tahun 1985, tentang *Rumah Susun*

Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1998 tentang Rumah Susun

Keputusan Presiden Republik Indonesia No: 55 tahun 1993, *tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*.

Bahan lampiran yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang